



Escuela  
Politécnica  
Superior

# Análisis, necesidades y características del target en las localidades de Torrevieja/Orihuela Costa



Grado en Arquitectura Técnica

## Trabajo Fin de Grado

Autor:

Silvio Azorín Miralles

Tutor/es:

Ángel Nájera Pérez

Septiembre 2014



Universitat d'Alacant  
Universidad de Alicante

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, agradecer a mis padres que siempre me han ayudado y me han permitido llegar hasta aquí.

Agradecer también al equipo tanto del Ayuntamiento de Orihuela Costa como del Ayuntamiento de Torrevieja, por la ayuda y las facilidades que siempre me dieron. A su vez a todas las personas que colaboraron en el proyecto en su gran mayoría personal de numerosas inmobiliarias, y muy en especial a Ulrich Brack, presidente de ASIVEGA.

A mi tutor, Ángel Nájera por su gran paciencia.

Y sobre todo a mis compañeros y amigos Jorge Riera, Manuel Huesca y Javier Mojica, que siempre estuvieron ahí.

<b>1.- INTRODUCCION .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....</b>	<b>5</b>
<b>3.-OBJETIVOS .....</b>	<b>12</b>
<b>4.- MARCO DE REFERENCIA.....</b>	<b>13</b>
<b>5.- METODOLOGIA .....</b>	<b>30</b>
<b>BLOQUE 1: ESTUDIO SOCIO-DEMOGRAFICO EN LA PROVINCIA DE ALICANTE .....</b>	<b>32</b>
<b>6.- ESTUDIO SOCIO-DEMOGRAFICO EN LA PROVINCIA DE ALICANTE .....</b>	<b>33</b>
<b>BLOQUE 2: ESTUDIO DE LA OFERTA .....</b>	<b>63</b>
<b>7.- ESTUDIO CUALITATIVO DE LA VIVIENDA EN TORREVIEJA Y ORIHUELA .....</b>	<b>64</b>
<b>8.- ESTUDIO CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN TORREVIEJA Y ORIHUELA .....</b>	<b>82</b>
8. 1.- RITMO EDIFICATORIO.....	83
8. 2.- NÚMERO DE STOCK.....	100
<b>BLOQUE 3: ESTUDIO DE LA DEMANDA.....</b>	<b>108</b>
<b>9.- DEFINICION DEL TARGET .....</b>	<b>109</b>
9.1.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA POBLACION DE ORIHUELA Y TORREVIEJA.....	109
9.2.- LOCALIZANDO EL TARGET EN TORREVIEJA.....	116
9.3.- LOCALIZANDO EL TARGET EN ORIHUELA COSTA.....	126
<b>10.- ANALISIS DE LOS PRINCIPALES TARGETS .....</b>	<b>136</b>
10. 1.- EL TARGET BRITÁNICO.....	136
10. 2.- EL TARGET RUSO .....	150
10. 3.- EL TARGET ESCANDINAVO.....	166
<b>BLOQUE 4: INTERACCIÓN OFERTA DEMANDA .....</b>	<b>186</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>187</b>

## INDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 12/12/2012.</i>	3
<i>Figura 2: Recorte de noticia del diario El Mundo sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 20/04/2014.</i>	4
<i>Figura 3: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/04/2013.</i>	4
<i>Figura 4: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/04/2013.</i>	5
<i>Figura 5: Recorte de noticia del diario El Mundo sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 28/04/2014.</i>	5
<i>Figura 6: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 31/07/2014.</i>	6
<i>Figura 7: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 21/05/2013.</i>	6
<i>Figura 8: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/11/2013.</i>	6
<i>Figura 9: Situación de la provincia de Alicante en la Península Ibérica.</i>	12
<i>Figura 10: Fotografía de la Playa del Postiguet y donde se situaban los antiguos balnearios marítimos.</i>	15
<i>Figura 11: Fotografía de la Playa del Postiguet donde se ven los balnearios marítimos.</i>	15
<i>Figura 12: Fotografía de la Playa del Postiguet con el castillo Santa Bárbara al fondo.</i>	16
<i>Figura 13: Fotografía realizada en torno a 1915, donde se ven los balnearios y la escuadra inglesa fondeada fuera del puerto, al ser España neutral en la I Guerra Mundial.</i>	16
<i>Figura 14: Fotografía de la Playa del Postiguet y los últimos dos balnearios marítimos. Años sesenta.</i>	17



<i>Figura 15: Fotografía de la Playa del Postiguet y los últimos dos balnearios con el hotel Meliá en construcción al fondo. Año 1967-68.</i>	17
<i>Figura 16: Fotografía de la Playa del Postiguet y la algarabía que podías encontrar cualquier domingo de Agosto.</i>	18
<i>Figura 17: Fotografía de la Playa del Postiguet y la algarabía similar a la que hoy podríamos encontrar en una de nuestras playas en cualquier domingo de Agosto.</i>	18
<i>Figura 18: Fotografía de “Grand Hotel” o “Hotel Palas” a finales del siglo XIX.</i>	19
<i>Figura 19: Fotografía del interior del “Hotel Palas”. Foto postal que puede encontrarse en diversos establecimientos de suvenires de Alicante.</i>	20
<i>Figura 20: Fotografía con una vista desde el puerto que muestra de izquierda a derecha el Hotel Carlton, la Rambla Méndez Núñez, Edificio Fénix, Hotel Victoria y el edificio de Fco. Muñoz.</i>	20
<i>Figura 21: Fotografía del “Hotel Playa “en playa San Juan.</i>	21
<i>Figura 22: Fotografía del “Hotel Costa Azul” en playa San Juan.</i>	21
<i>Figura 23: Fotografía del Skyline de Benidorm, años 50.</i>	22
<i>Figura 24: Fotografía del Skyline de Benidorm, actualidad.</i>	23
<i>Figura 25: Fotografía de la construcción del Hotel Bali en Benidorm.</i>	24
<i>Figura 26: Fotografía histórica que muestra a Manuel Fraga contemplando la maqueta del Hotel Riscal, acompañado de Arche Hermosilla (Gobernador Civil) y Fernando Flores (Alcalde de la ciudad de Alicante por entonces), completamente atónitos.</i>	25
<i>Figura 27: Día del turista, año 1964.</i>	26
<i>Figura 28: Situación geográfica de los municipios que se pretende estudiar socio-demográficamente en la provincia de Alicante.</i>	37
<i>Figura 29: Formula tasa crecimiento.</i>	46
<i>Figura 30: Formula tasa crecimiento.</i>	46
<i>Figura 31: Situación geográfica de los municipios de Orihuela Costa y Torrevieja.</i>	60

<i>Figura 32: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Torrevieja en 2.011.</i>	66
<i>Figura 33: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Torrevieja en 2.011.</i>	67
<i>Figura 34: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Orihuela en 2.011.</i>	68
<i>Figura 35: Situación de las principales promociones en el municipio de Torrevieja durante el presente año 2.014.</i>	95
<i>Figura 36: Situación de venta de vivienda cuando el cliente la introduce en el mercado inmobiliario.</i>	100
<i>Figura 37: Situación de venta de vivienda cuando se realiza sobre la vivienda una reforma.</i>	101
<i>Figura 38: Plano geográfico de Reino Unido e Irlanda.</i>	134
<i>Figura 39: Cotización Euro/Libra esterlina 2.010 – 2.014.</i>	137
<i>Figura 40: Situación donde residen la mayoría de residentes británicos.</i>	140
<i>Figura 41: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	141
<i>Figura 42: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	141
<i>Figura 43: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	142
<i>Figura 44: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	142
<i>Figura 45: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	143
<i>Figura 46: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa que no existe ningún tipo de infraestructura para acceder a la playa.</i>	143
<i>Figura 47: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	144
<i>Figura 48: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	144

<i>Figura 49: Plano geográfico de Rusia.</i>	<i>148</i>
<i>Figura 50: Cotización Euro/Rublo ruso 2.011 – 2.014.</i>	<i>151</i>
<i>Figura 51: Situación donde residen la mayoría de residentes rusos.</i>	<i>154</i>
<i>Figura 52: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>155</i>
<i>Figura 53: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>155</i>
<i>Figura 54: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>156</i>
<i>Figura 55: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>156</i>
<i>Figura 56: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>157</i>
<i>Figura 57: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>157</i>
<i>Figura 58: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>158</i>
<i>Figura 59: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>158</i>
<i>Figura 60: Situación del turismo ruso en España.</i>	<i>159</i>
<i>Figura 61: Plano geográfico de Dinamarca, Finlandia, Noruega y Suecia.</i>	<i>164</i>
<i>Figura 62: Cotización Euro/Corona noruega 2.010 – 2.014.</i>	<i>167</i>
<i>Figura 63: Cotización Euro/Corona danesa 2.010 – 2.014.</i>	<i>167</i>
<i>Figura 64: Cotización Euro/Corona sueca 2.010 – 2.014.</i>	<i>168</i>
<i>Figura 65: Situación donde residen la mayoría de residentes escandinavos.</i>	<i>173</i>
<i>Figura 66: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo.</i>	<i>174</i>
<i>Figura 67: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la</i>	<i>174</i>

*tipología de vivienda del censo.*

---

*Figura 68: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 174

---

*Figura 69: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 175

---

*Figura 70: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 175

---

*Figura 71: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 176

---

*Figura 72: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 176

---

*Figura 73: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 177

---

*Figura 74: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 177

---

*Figura 75: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 178

---

*Figura 76: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 178

---

*Figura 77: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 179

---

*Figura 78: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la  
tipología de vivienda del censo.* 179

---

## INDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1: Población en España dividida según nacionalidad española o extranjera.</i>	32
<i>Tabla 2: Población extranjera dividida por Comunidades Autónomas.</i>	33
<i>Tabla 3: Porcentaje de extranjeros de la Comunidad Valenciana divididos por provincias.</i>	35
<i>Tabla 4: Población en la Comunidad Valenciana dividida por Provincias y por número de españoles y extranjeros.</i>	35
<i>Tabla 5: Población total, española y extranjera en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca.</i>	38
<i>Tabla 6: Población extranjera en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013.</i>	41
<i>Tabla 7: Población total (española y extranjera) en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013.</i>	44
<i>Tabla 8: Incremento de la población en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013.</i>	47
<i>Tabla 9: Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios de la Costa Blanca, periodo del año 2.004 hasta año 2.014.</i>	52
<i>Tabla 10: Distribución de viviendas principales – secundarias - vacías en Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	64
<i>Tabla 11: Comparación distribución de tipo de viviendas a nivel nacional, autonómico y provincial con los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	65
<i>Tabla 12: Número de alturas de las viviendas en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	70
<i>Tabla 13: Distribución de hogares según superficie útil en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	72
<i>Tabla 14: Distribución de viviendas según accesibilidad en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	73

<i>Tabla 15: Distribución de viviendas con o sin ascensor en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	<i>75</i>
<i>Tabla 16: Viviendas construidas en Orihuela desde el año 1-900 hasta 2.011</i>	<i>76</i>
<i>Tabla 17: Viviendas construidas en Torrevieja desde el año 1.900 hasta 2.011.</i>	<i>78</i>
<i>Tabla 18: Viviendas construidas en Orihuela desde el año 2.002 hasta 2.011.</i>	<i>82</i>
<i>Tabla 19: Viviendas construidas en Torrevieja desde el año 2.002 hasta 2.011.</i>	<i>83</i>
<i>Tabla 20: Solicitudes de licencia de obra mayor en Orihuela Costa desde el año 1.997 hasta 2.010. Unidades en solicitudes de licencia de obra.</i>	<i>86</i>
<i>Tabla 21: Expedientes iniciados, viviendas solicitadas y licencias concedidas por las principales empresas promotoras en Torrevieja en periodo entre 2.007 y 2.014.</i>	<i>92</i>
<i>Tabla 22: Principales promociones en el municipio de Torrevieja durante el presente año 2.014.</i>	<i>94</i>
<i>Tabla 23: Población de Torrevieja dividida por nacionalidades en el año 2013.</i>	<i>115</i>
<i>Tabla 24: Población de Torrevieja dividida por continentes en el año 2013.</i>	<i>116</i>
<i>Tabla 25: Población extranjera de Torrevieja con origen europeo dividida según nacionalidades en el año 2013.</i>	<i>117</i>
<i>Tabla 26: Variación de los principales residentes extranjeros de origen Europeo de Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>119</i>
<i>Tabla 27: Nuevos residentes alemanes y belgas de Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>120</i>
<i>Tabla 28: Población con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Torrevieja 2.013.</i>	<i>121</i>
<i>Tabla 29: Variación de los principales residentes con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>122</i>
<i>Tabla 30: Población de Orihuela dividida por nacionalidades en el año 2013.</i>	<i>125</i>
<i>Tabla 31: Población de Orihuela dividida por continentes en el año 2013.</i>	<i>126</i>
<i>Tabla 32: Población extranjera de Orihuela con origen europeo dividida según nacionalidades en el año 2013.</i>	<i>127</i>

<i>Tabla 33: Variación de los principales residentes extranjeros de origen Europeo de Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>129</i>
<i>Tabla 34: Nuevos residentes alemán y escandinavo en Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>130</i>
<i>Tabla 35: Población con origen Europa No Comunitaria en Orihuela 2.013.</i>	<i>132</i>
<i>Tabla 36: Variación de los principales residentes con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Orihuela del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>132</i>
<i>Tabla 37: Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva en Torrevieja y Orihuela Costa.</i>	<i>186</i>
<i>Tabla 38: Transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano en Torrevieja y Orihuela Costa.</i>	<i>186</i>

## INDICE DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1: Población española dividida según nacionalidad española o extranjera.</i>	32
<i>Gráfico 2: Población extranjera en España dividida según Comunidades Autónomas.</i>	33
<i>Gráfico 3: Población española - extranjera en la Comunidad Valenciana.</i>	34
<i>Gráfico 4: Total extranjeros en la Comunidad Valenciana divididos por Provincias.</i>	35
<i>Gráfico 5: Porcentaje de Extranjeros en la Provincia de Alicante.</i>	36
<i>Gráfico 6: Número de extranjeros por municipios en la Costa Blanca.</i>	38
<i>Gráfico 7: Porcentaje de población extranjera dividida por municipios en la Costa Blanca.</i>	39
<i>Gráfico 8: Evolución de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.</i>	42
<i>Gráfico 9: Evolución de la población total durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.</i>	45
<i>Gráfico 10: Incremento de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.</i>	48
<i>Gráfico 11: Incremento total de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.</i>	49
<i>Gráfico 12: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2000/2014, dividido por trimestres.</i>	51
<i>Gráfico 13: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2010/2014, nótese que en el año 2.014 solo aparece el primer trimestre.</i>	53
<i>Gráfico 14: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2010/2014, agrupado en grupos de dos años.</i>	54



<i>Gráfico 15: Tendencia de las transacciones en el municipio de Alicante, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014.</i>	56
<i>Gráfico 16: Tendencia de las transacciones en el municipio de Orihuela, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014.</i>	57
<i>Gráfico 17: Tendencia de las transacciones en el municipio de Torrevieja, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014.</i>	58
<i>Gráfico 18: Evolución de la población total en Orihuela y Torrevieja entre 1.857 y 2.013.</i>	62
<i>Gráfico 19: Viviendas totales en Torrevieja y Orihuela en 2.011.</i>	63
<i>Gráfico 20: Distribución de viviendas principales – secundarias - vacías en Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	64
<i>Gráfico 21: Comparación distribución de tipo de viviendas a nivel nacional, autonómico y provincial con los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011.</i>	65
<i>Gráfico 22: Comparativo de viviendas según alturas en Torrevieja. Unidades en número de viviendas</i>	71
<i>Gráfico 23: Comparativo de viviendas según alturas en Orihuela.</i>	71
<i>Gráfico 24: Distribución de viviendas según superficie útil en Orihuela en 2.011.</i>	72
<i>Gráfico 25: Distribución de viviendas según superficie útil en Torrevieja en 2.011.</i>	73
<i>Gráfico 26: Distribución de viviendas según accesibilidad en Orihuela en 2.011.</i>	74
<i>Gráfico 27: Distribución de viviendas según accesibilidad en Torrevieja en 2.011.</i>	74
<i>Gráfico 28: Distribución de viviendas con o sin ascensor en Orihuela en 2.011.</i>	75
<i>Gráfico 29: Distribución de viviendas con o sin ascensor en Torrevieja en 2.011.</i>	76
<i>Gráfico 30: Viviendas construidas en Orihuela desde 1.900 hasta 2.011.</i>	77
<i>Gráfico 31: Antigüedad viviendas de Orihuela.</i>	77

<i>Gráfico 32: Viviendas construidas en Torre vieja desde 1.900 hasta 2.011.</i>	78
<i>Gráfico 33: Antigüedad viviendas de Torre vieja.</i>	79
<i>Gráfico 34: Viviendas construidas en Orihuela por fecha.</i>	81
<i>Gráfico 35: Viviendas construidas en Torre vieja por fecha.</i>	82
<i>Gráfico 36: Viviendas construidas en Orihuela por fecha.</i>	83
<i>Gráfico 37: Viviendas construidas en Torre vieja por fecha.</i>	84
<i>Gráfico 38: Tendencia sobre las viviendas construidas en Orihuela por fecha.</i>	85
<i>Gráfico 39: Principales promotoras Orihuela Costa entre periodo 1997-2010.</i>	87
<i>Gráfico 40: Número de licencias de obra solicitadas por las principales promotoras en Orihuela Costa entre periodo 1997-2010.</i>	88
<i>Gráfico 41: Tendencia sobre la construcción de viviendas en Orihuela y Torre vieja por fecha.</i>	90
<i>Gráfico 42: Tendencia sobre las viviendas construidas en Torre vieja por fecha.</i>	91
<i>Gráfico 43: Expedientes iniciados, viviendas solicitadas y licencias concedidas por las principales empresas promotoras en Torre vieja en periodo entre 2.007 y 2.014.</i>	93
<i>Gráfico 44: Viviendas solicitadas por las principales empresas promotoras en Torre vieja en periodo entre 2.007 y 2.014.</i>	96
<i>Gráfico 45: Estimación viviendas nuevas construidas al año.</i>	97
<i>Gráfico 46: Stock de viviendas en 2.014.</i>	99
<i>Gráfico 47: Estimación del stock entrante de viviendas al año.</i>	100
<i>Gráfico 48: Estimación del stock vivienda.</i>	102
<i>Gráfico 49: Distribución de vivienda en stock por tipología.</i>	103
<i>Gráfico 50: Distribución de vivienda en stock por tipología.</i>	104

<i>Gráfico 51: Distribución de viviendas por precios.</i>	<i>105</i>
<i>Gráfico 52: Evolución de la población total en Orihuela y Torrevieja entre 1.857 y 2.013.</i>	<i>108</i>
<i>Gráfico 53: Distribución de la población por nacionalidad en Torrevieja.</i>	<i>109</i>
<i>Gráfico 54: Distribución de la población por nacionalidad en Orihuela.</i>	<i>110</i>
<i>Gráfico 55: Pirámide de Población del municipio de Torrevieja en el año 2.013.</i>	<i>111</i>
<i>Gráfico 56: Pirámide de Población del municipio de Orihuela en el año 2.013.</i>	<i>112</i>
<i>Gráfico 57: Porcentaje de población extranjera de Torrevieja dividida por continentes en el año 2013.</i>	<i>116</i>
<i>Gráfico 58: Principales europeos residentes en Torrevieja divididos por nacionalidades.</i>	<i>118</i>
<i>Gráfico 59: Variación de los principales residentes extranjeros provenientes de Europa en Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>119</i>
<i>Gráfico 60: Tendencia del target Alemán en el municipio de Torrevieja.</i>	<i>120</i>
<i>Gráfico 61: Tendencia del target Belga en el municipio de Torrevieja.</i>	<i>120</i>
<i>Gráfico 62: Llegada de Alemanes y Belgas a Torrevieja 2.008 – 2.013.</i>	<i>121</i>
<i>Gráfico 63: Variación de los principales residentes europeos no comunitarios de Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>122</i>
<i>Gráfico 64: Llegada de rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.</i>	<i>123</i>
<i>Gráfico 65: Porcentaje de población extranjera de Orihuela dividida por continentes en el año 2013.</i>	<i>126</i>
<i>Gráfico 66: Principales europeos residentes en Orihuela Costa divididos por nacionalidades.</i>	<i>128</i>
<i>Gráfico 67: Variación de los principales residentes extranjeros provenientes de Europa en Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>129</i>
<i>Gráfico 68: Tendencia del target alemán en el municipio de Orihuela Costa.</i>	<i>130</i>
<i>Gráfico 69: Tendencia del target escandinavo en el municipio de Orihuela Costa.</i>	<i>131</i>

<i>Gráfico 70: Llegada de alemanes y belgas a Orihuela Costa 2.008 – 2.013.</i>	<i>131</i>
<i>Gráfico 71: Variación de los principales residentes europeos no comunitarios de Orihuela del año 2.008 hasta el año 2013.</i>	<i>133</i>
<i>Gráfico 72: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.</i>	<i>133</i>
<i>Gráfico 73: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.</i>	<i>135</i>
<i>Gráfico 74: Población británica en Orihuela y Torrevieja 1.996 – 2.013.</i>	<i>136</i>
<i>Gráfico 75: Pirámide de población británica en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>138</i>
<i>Gráfico 76: Estacionalidad del target británico.</i>	<i>139</i>
<i>Gráfico 77: Estacionalidad del target británico.</i>	<i>139</i>
<i>Gráfico 78: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.</i>	<i>149</i>
<i>Gráfico 79: Población británica en Orihuela y Torrevieja 1.996 – 2.013.</i>	<i>150</i>
<i>Gráfico 80: Pirámide de población rusa en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>152</i>
<i>Gráfico 81: Estacionalidad del target ruso.</i>	<i>153</i>
<i>Gráfico 82: Residentes Escandinavos en ambos municipios en 2.013.</i>	<i>166</i>
<i>Gráfico 83: Evolución de los residentes escandinavos en ambos municipios en 2.013.</i>	<i>166</i>
<i>Gráfico 84: Pirámide de población noruega en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>168</i>
<i>Gráfico 85: Pirámide de población danesa en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>169</i>
<i>Gráfico 86: Pirámide de población finlandesa en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>169</i>
<i>Gráfico 87: Pirámide de población sueca en los municipios de Orihuela y Torrevieja.</i>	<i>170</i>

<i>Gráfico 88: Estacionalidad del target noruego.</i>	<i>171</i>
<i>Gráfico 89: Estacionalidad del target danés.</i>	<i>171</i>
<i>Gráfico 90: Estacionalidad del target finlandés.</i>	<i>172</i>
<i>Gráfico 91: Estacionalidad del target sueco.</i>	<i>172</i>
<i>Gráfico 92: Stock de viviendas en 2.014.</i>	<i>185</i>
<i>Gráfico 93: Número de ventas de vivienda de obra nueva. *Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.</i>	<i>187</i>
<i>Gráfico 94: Número de ventas de vivienda de obra nueva. *Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.</i>	<i>188</i>
<i>Gráfico 95: Número de ventas de vivienda de segunda mano. *Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.</i>	<i>189</i>
<i>Gráfico 96: Número de ventas de vivienda de segunda mano. *Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.</i>	<i>190</i>
<i>Gráfico 97: Hipótesis predictiva sobre el número de stock en el caso de no entrar más vivienda.</i>	<i>191</i>
<i>Gráfico 98: Hipótesis predictiva sobre el número de stock en el caso de no entrar más vivienda.</i>	<i>192</i>
<i>Gráfico 99: Estimación del stock de viviendas de segunda mano entrante al año.</i>	<i>193</i>
<i>Gráfico 100: Estimación viviendas de obra nueva construida al año.</i>	<i>193</i>
<i>Gráfico 101: Hipótesis predictiva sobre el número de stock suponiendo la entrada de nuevo stock.</i>	<i>194</i>
<i>Gráfico 102: Hipótesis predictiva sobre el número de stock suponiendo la entrada de nuevo stock.</i>	<i>195</i>

## **1.- INTRODUCCION**

Por todos es recordada aquella época no tan distante en la que existió una euforia económica que se tradujo en años de bonanza para el mercado inmobiliario así como para la construcción en general. Sin embargo, el abuso excesivo de aquel modelo económico/social junto con un consumo desmedido tanto de los recursos de toda índole como de créditos bancarios nos ha conducido a la situación actual en la que el ciclo económico se encuentra agotado, incluso retraído.

Las altas tasas de rendimiento junto con ideas como el conocido “los pisos nunca bajan” atrajeron al mercado de la construcción e inmobiliario a distintos actores con fines puramente especulativos que tuvieron una gran incidencia en el sector de la construcción.

Muchos de estos actores o agentes eran personas no profesionales dentro del sector con fines completamente especulativos y que, una vez llegado al final de la burbuja inmobiliaria en 2007-2008 han desaparecido, encontrándonos a día de hoy con que todos aquellos proyectos y crecimiento inmobiliario que existía han desaparecido o quedaron completamente parados. Se veía el sector inmobiliario y/o de la construcción un buen lugar para invertir, siendo ahora el pensamiento completamente opuesto.

Añadimos el problema de la crisis financiera en 2010, disminuyendo entonces la concesión de hipotecas o créditos bancarios tanto a particulares, familias o empresas dando lugar a un freno en la economía. Esto supone un impedimento para gran parte de la población para la adquisición de una vivienda, que en la mayoría de ocasiones está completamente construida y esperando un comprador, aumentando así el stock de viviendas en oferta de forma considerable. Además a este problema se une el aumento de la tasa de parados, que genera constantes impagos y desahucios, aumentando todavía más el stock, en este caso a modo de activos inmobiliarios adquiridos por las entidades bancarias que concedieron las hipotecas y créditos. Esta nueva situación ha dado lugar a la creación de nuevos agentes dentro del mercado inmobiliario como por ejemplo puede ser SAREB u otras entidades con carácter dar solución y salida a todos estos activos inmobiliarios que poseen las entidades bancarias.

Políticas de gasto inadecuadas llevadas a cabo por el gobierno central, el elevado déficit público de las administraciones autonómicas y municipales, la corrupción política, el deterioro de la productividad y la competitividad y la alta dependencia del petróleo o las energías son otros de los problemas que también han contribuido a la huida de capitales e inversores en nuestro país así como al completo deterioro de todo el modelo económico que tenía el país y que beneficiaba sin duda a el sector de la construcción.

Ahora que la sociedad mira atrás buscando causas del actual desamparo económico y la nueva situación de pobreza generada y sufrida por muchas familias encuentra en el sector de la construcción uno de los grandes culpables de las consecuencias que todos conocemos y sufrimos a día de hoy.

La realidad es que debido a todo lo anterior, el sector de la construcción y todo su envoltorio han sufrido una gran transformación y muy probablemente la sigan sufriendo, por ello, considero que todos las personas que pertenecemos al sector debemos adaptarnos de la mejor forma posible a esta nueva situación dada.

Pensando a nivel de individuo, a nivel personal, me encuentro con un desánimo y pesimismo generalizado en todos aquellos profesionales, docentes, o estudiantes que seguimos seguramente por causas puramente personales o vocacionales en el sector y que por desgracia y por distintos motivos no logramos adaptarnos a esta situación, muchas veces tampoco encontrar nuestro hueco en el sector.

El presente trabajo no pretende solventar dicha situación, ni tampoco dar con las causas de tales males, pero si realizar un estudio que sea cercano a aquellos que puedan leerlo, situándose en la provincia de Alicante, buscando determinar zonas donde se está produciendo un flujo positivo en el mercado inmobiliario. Se precisa, una vez obtenidas las localizaciones, analizar a los posibles demandantes así como sus necesidades, así como definir las características de los municipios, con el fin de encontrar oportunidades de mercado.

La utopía del trabajo es que se encuentren estas oportunidades y realmente puedan ser positivas y vistas con cierto optimismo, y en todo caso dar con nuevas propuestas que permitan a todas esas personas del sector, adaptarnos a la nueva situación en la que nos encontramos de una forma positiva y optimista, y continuar evolucionando a medida que este sector también evoluciona.

## 2.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Pese al deseo de todas las personas que conformamos el sector de que todo mejore, en especial del autor, y pese a su optimismo e ilusión a la hora de la realización del presente Trabajo Fin de Grado, se pretende ser a la vez realista y objetivo, siendo consciente de la baja actividad existente en el sector, y también siendo consciente de la desmotivación generalizada desde aproximadamente el año 2008.

Desde bastantes medios de la prensa van llegando noticias desde aproximadamente 2012 que hacen vislumbrar una posible mejoría en el sector inmobiliario de la provincia de Alicante. Estas noticias son escasas pero cuando aparecen, resuenan en el lector, con alegría e incredulidad a partes iguales.

A continuación se citan algunas noticias aparecidas en los medios con el contenido citado entre el periodo 2012 y presente:

ALICANTE

### Los rusos ya son la segunda colonia extranjera de Torrevieja

ABC / ALICANTE | Día 12/12/2012

► Alcazan la cifra de 4.013 residentes y superan por primera vez a los alemanes

*Figura 1: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 12/12/2012.*

*Fuente: "Los rusos ya son la segunda colonia extranjera de Torrevieja". Diario ABC. Soporte web.*



## El 'ladrillo' resurge ya en el sur

- La Vega Baja es la única zona donde el sector inmobiliario sale de su particular crisis
- Unas 1.800 casas se construyen actualmente en la comarca, para público extranjero



Una de las promociones de viviendas que se levantan actualmente en la costa de Orihuela. P. RUBIO

FRANCISCO D. GONZÁLEZ > Alicante

Actualizado: 20/04/2014 17:01 horas

*Figura 2: Recorte de noticia del diario El Mundo sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 20/04/2014.  
Fuente: Fco. D. GONZALEZ. "El 'ladrillo' resurge ya en el sur". Diario El Mundo. Soporte web.*

## Rusia hace su 'Chipre' en Alicante

- Los rusos son los principales compradores de inmuebles en la Costa Blanca

EZEQUIEL MOLTÓ | Alicante | 22 ABR 2013 - 00:02 CET

5

*Figura 3: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/04/2013.  
Fuente: Ezequiel MOLTO. "Rusia hace su 'Chipre' en Alicante". Diario El País. Soporte web.*

## Primeros síntomas de recuperación de ventas del sector inmobiliario

- SabadellCAM detecta que la compraventa de inmuebles por extranjeros se acerca a cifras de 2007

R. ESQUITINO | Alicante | 22 ABR 2013 - 17:28 CET

2

*Figura 4: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/04/2013.*

*Fuente: R. ESQUITINO. "Primeros síntomas de recuperación de ventas del sector inmobiliario". Diario El País. Soporte web.*

ECONOMÍA Nuevas estrategias para nuevos clientes

## 'Tour' inmobiliario por la costa sólo para clientes chinos

- Las promotoras montan visitas exclusivas para estos potenciales inversores
- El perfil de estos compradores es muy específico: buscan vivienda buena y barata
- Quieren activos para alquilar y vender; no les interesa quedarse a vivir



Clientes chinos en una feria inmobiliaria | S.G.

FRANCISCO D.GONZÁLEZ > Alicante

Actualizado: 28/04/2014 11:37 horas

*Figura 5: Recorte de noticia del diario El Mundo sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 28/04/2014.*

*Fuente: Fco. D.GONZALEZ. "'Tour' inmobiliario por la costa sólo para clientes chinos". Diario El Mundo. Soporte web.*

## La costa de Alicante es la más demandada por los extranjeros para invertir en vivienda

ABC / ALICANTE | Día 31/07/2014 - 12:23h

► Los principales compradores son británicos y rusos

*Figura 6: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 31/07/2014.*

*Fuente: J.C. SOLER. “La costa de Alicante es la más demandada por los extranjeros para invertir en vivienda”. Diario ABC. Soporte web.*

## Británicos, rusos y noruegos, los mayores compradores de vivienda

- Los rusos lideran la inversión inmobiliaria con 877 millonestres años y los británicos 843 millones
- Rusia hace su 'Chipre' en Alicante

EFE | Alicante | 21 MAY 2013 - 18:03 CET

*Figura 7: Recorte de noticia del diario El País sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 21/05/2013.*

*Fuente: EFE. “Británicos, rusos y noruegos, los mayores compradores de vivienda”. Diario El País. Soporte web.*

## Alicante concentra el 25% de los pisos comprados por extranjeros en España

A. CAPARRÓS/J. L. FERNÁNDEZ / VALENCIA/ALICANTE | Día 22/11/2013

► Torrevieja se sitúa como la cuarta ciudad con mayor número de operaciones inmobiliarias solo por detrás de Madrid, Barcelona y Sevilla

*Figura 8: Recorte de noticia del diario ABC sobre mercado inmobiliario en la provincia de Alicante con fecha 22/11/2013.*

*Fuente: A. CAPARRÓS/J.L.FERNÁNDEZ. “Alicante concentra el 25% de los pisos comprados por extranjeros en España”. Diario ABC. Soporte web.*

Como se observa, las noticias son numerosas, y leídas de esta manera (una detrás de otra) pueden llevar al lector a la confusión debido al optimismo desmedido que plantean y la realidad que vivimos. Tampoco se quiere poner en duda la veracidad de los hechos que se mencionan en las ya citadas crónicas, pero si estudiar estos fenómenos que se mencionan en todas ellas de una forma objetiva y realista.

En todas estas noticias existe un denominador común: el cliente extranjero. En todos estos sucesos se habla de una mejoría del mercado inmobiliario residencial en la provincia de Alicante gracias a la inversión y la llegada del cliente extranjero. Estos sucesos hablan de mejoría, de oportunidades, de ventas y de nueva construcción, y fueron el desencadenante para que el autor decidiera llevar esta empresa en forma de Trabajo Fin de Grado.

Nace la motivación por realizar una búsqueda en la provincia de dónde se están dando estos fenómenos migratorios, dónde está el cliente extranjero invirtiendo más, qué busca el cliente extranjero y qué se le puede ofrecer. El autor plantea una serie de cuestiones a las que deberá hacer frente para obtener respuestas y en las que enfocará el trabajo:

**1.-** Realizar un estudio socio-demográfico que permita conocer la fluencia de extranjeros que están llegando, donde se estudie la evolución de la esta población en la provincia de Alicante, tanto porque es la elegida por la mayoría de los clientes extranjeros para invertir en el sector inmobiliario español, como porque es cercana al futuro lector del presente Trabajo Fin de Grado. El estudio se centrará en todos aquellos municipios de la Costa Blanca que han tenido siempre relevancia en el turismo residencial extranjero. Mediante este estudio se pretenden determinar aquellos municipios donde está ocurriendo un flujo positivo de llegada de extranjeros.

Tras conocer esta fluencia existente, se pretende seleccionar uno o varios municipios para realizar el estudio a nivel local. Una vez situado el municipio donde se produce este flujo positivo, se pretende estudiar la situación real de este, con el fin de determinar parámetros y características urbanísticas e inmobiliarias que permitan resolver las incógnitas de mercado inmobiliario residencial que puedan existir para conocer cuál es el estado de la oferta. El estudio de la oferta nos ofrecerá una mejor comprensión de

cuál es la situación del término municipal escogido en el ámbito del mercado inmobiliario:

**2.-** Desde el punto de vista de la oferta se deben conocer varios aspectos fundamentales para poder determinar la situación del mercado inmobiliario residencial en el término municipal. Estos aspectos van a ser de ámbito urbanístico.

**2.1.-** Por una parte y desde un punto de vista cuantitativo estudiar cómo se ha desarrollado el término municipal en los últimos años, analizando su evolución urbanística. El número de edificaciones generado en este periodo y la determinación de cuál es la situación de estos inmuebles en la actualidad permitirá conocer cuál es el estado de la oferta. Conocer si han sido absorbidos por la demanda, si no lo han sido o si existen previsiones de que sean absorbidos en un determinado plazo nos ayudará a determinar el stock.

**2.2.-** A su vez, habrá que estudiar las características de este stock desde un punto de vista cualitativo, para poder determinar si este stock corresponde o no corresponde a las necesidades de los clientes. Para ello debemos conocer la antigüedad, tipología y demás características de índole puramente arquitectónica. A su vez se dará respuesta a cuál es la situación de promotores, constructores, vendedores e inmobiliarias para conocer si estos están en estado de dar salida a los productos o existen problemas o circunstancias que impiden que el producto pueda llegar al cliente.

Por otra parte tendremos que realizar un estudio de la demanda existente en el municipio, y para ello deberemos conocer a los clientes. El análisis del target en el municipio seleccionado será fundamental para poder realizar este pequeño estudio de mercado inmobiliario residencial. La actuación económica del cliente extranjero en vivienda residencial, junto con la finalización del stock es lo único que puede generar una reactivación del sector.

**3.-** Desde el punto de vista de la demanda conviene ser conocedor del estado de los compradores, determinando quienes son y cuáles son sus

características y necesidades. El estado de ocupación de municipio y la tendencia en el crecimiento de la población serán datos muy a tener en cuenta. La capacidad de compra de los diferentes clientes extranjeros también se tendrá presente.

El autor considera de gran importancia encontrar respuesta a las cuestiones anteriores para poder relacionarlas entre sí para poder analizar el estado del mercado y así determinar cuál es la situación real del mercado inmobiliario residencial del municipio. Ser conocedores de esta situación es lo que nos permitirá poder determinar las conclusiones de este Trabajo Fin de Grado.

### **3.-OBJETIVOS**

El objetivo principal del proyecto es realizar un estudio de mercado inmobiliario residencial en un municipio donde se esté produciendo una llegada de clientes extranjeros y que están invirtiendo en vivienda, con el fin de conocer la situación real en tal municipio.

Para poder llevar a buen término el objetivo principal se necesitará abordar una serie de objetivos específicos que se dividirán en tres bloques, relacionándose todos ellos en un cuarto para poder obtener respuestas definitivas al estudio:

#### **Bloque 1: Estudio socio-demográfico:**

- Estudiar socio-demográficamente la provincia de Alicante en búsqueda de aquellos municipios que actualmente tienen un flujo positivo de personas extranjeras con el fin de estudiar tales municipios con más detalle.

#### **Bloque 2: Estudio de la oferta:**

- Estudiar el stock de obra nueva (si existe). A su vez, el número de empresas constructoras, el estado de las mismas así como el ritmo y características de la nueva edificación.
- Estudio del stock disponible de vivienda de segunda mano.

#### **Bloque 3: Estudio de la demanda:**

- Definir el target a estudiar.
- Estudiar las características principales del target.
- Análisis DAFO.

#### **Bloque 4: Interacción oferta demanda:**

- Análisis crítico y conclusiones.

#### **4.- MARCO DE REFERENCIA**

Como ya se mencionó, el objetivo de este estudio es conocer cuál es la situación de diversos municipios de la provincia, para finalmente seleccionar uno o varios municipios donde haya una gran tendencia a que ocurra este fenómeno migratorio positivo que se viene sucediendo, para proseguir en el municipio un estudio más exhaustivo que pueda servir para el estudio de mercado inmobiliario que se pretende por el autor.

Que los límites geográficos se coloquen dentro de la provincia también tiene otro sentido: facilitar a los posibles y futuros lectores la comprensión del trabajo, ya sea por cercanía o porque en cualquier momento puedan comprobar los hechos que se están ocurriendo en esta nuestra provincia.

No obstante, y puesto que siempre puede darse el caso de que el Trabajo Fin de Grado pueda llegar a personas que no conozcan la provincia se cree conveniente realizar una breve presentación de la misma que pueda servir de presentación para aquel lector que presente un desconocimiento de este territorio pueda familiarizarse con él y con la historia e importancia que este ha tenido en el turismo del país.

La provincia es una provincia española que se encuentra situada al sureste de la Península Ibérica y forma parte de la Comunidad Valenciana. Pese a su reducida extensión respecto otras provincias (5,816 km<sup>2</sup>, puesto 41º respecto el resto de provincias españolas), es la cuarta provincia más poblada del país representada por 1.945.642 habitantes en 2013.

Su capital es la ciudad de Alicante, y posee un total de 141 municipios distribuidos en todo su territorio, 26 de ellos con una población mayor de 20.000 habitantes.

Geográficamente está limitada al sur y oeste por las provincias de Murcia y Albacete, al norte con la provincia de Valencia y al este con el Mar Mediterráneo.





*Figura 9: Situación de la provincia de Alicante en la Península Ibérica*  
*Fuente: Wikipedia. Soporte web.*

La provincia siempre ha sido una de las principales zonas de turismo tanto de España como del resto del continente europeo. Su costa es conocida con el nombre de la “Costa Blanca” y es su marca turística y su sello de calidad.

Para poder proseguir, queremos hacer referencia a varios conceptos clave que explican la relación existente entre el turismo y el sector inmobiliario para poder comprender de una forma más clara todo el contenido del trabajo.

Según Rosario Navalón García *“Desde su origen como fenómeno social generalizado, el desarrollo de la actividad turística tiene uno de su efectos inmediatos en la creación de oferta de alojamiento en sus diferentes facetas, hotelera o residencial, hecho que genera una relación directa entre el sector inmobiliario y de la construcción con el de los servicios turísticos”*<sup>1</sup>

El primero en usar este término fue Jurdao Arrones en su obra *“España en venta”*, donde el autor dejaba constancia de lo sucedido en el municipio de Mijas donde la venta de suelo usado durante años por el sector agrícola y propiedad de campesinos era

---

<sup>1</sup> Rosario Navalón García y otros. “Planificación y gestión del desarrollo turístico sostenible: Propuestas para la creación de un sistema de indicadores” 2001

vendido a empresarios constructores que lo aprovecharon para construir urbanizaciones que eran masificadas a base de extranjeros:

*“la venta de fincas de los campesinos de Mijas a urbanizadores extranjeros para su posterior transformación en urbanizaciones particulares turísticas, donde se construirán chalés y bungalows, que posteriormente serían adquiridos por extranjeros, casi todos jubilados”.*<sup>2</sup>

Jurdao ponía de manifiesto varias palabras que veremos repetidas a lo largo de todo el presente proyecto: *extranjeros, constructoras, promotoras inmobiliarias y urbanizaciones*. Según el mismo definía, se trataba de una formula extendida por toda la zona costera de España, pero que al fin y al cabo es una actividad propia de constructoras y promotoras que daban la posibilidad a los extranjeros de consumir inmuebles.

Unos años después, su obra inicial evolucionaba a otra que detallaba aún más estos fenómenos *“España, asilo de Europa”*<sup>3</sup> y donde añade nuevos conceptos que también se repetirán a lo largo del presente trabajo: *jubilados extranjeros, clima, ocio y segunda vivienda*.

Según la Organización Mundial del Turismo se considera “turismo” aquellas actividades que *“realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo inferior a un año y con fines de ocio”*. Según la misma fuente, se conoce como turismo residencial *“la permanencia de forma prolongada durante periodos vacacionales en un lugar geográfico determinado y que genera que el turista adquiera una vivienda de su propiedad o de alquiler”*.

Como vemos, el turista y el turista residencial comparte ciertamente algunos aspectos, diferenciándose principalmente en dos aspectos: la prolongada estancia y fidelidad con el destino; y la consecuencia de la adquisición de una vivienda.

Si atendemos a Tomás Mazón y su constancia y dedicación en torno a todos los fenómenos urbano-turísticos en España y la provincia desde la propia Universidad de

---

<sup>2</sup> Jurdao Arrones. “España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol” 1979.

<sup>3</sup> Jurdao Arrones. “España, asilo de Europa”. 1990.

Alicante, topamos con esta definición *“el turismo residencial es la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”*<sup>4</sup>.

Para conocer un poco más estos fenómenos debemos remontarnos a los inicios del turismo en la provincia, que resulta ser además, uno de los más importantes fenómenos del país, y que ha acabado de una forma global, convirtiéndose en el mayor apoyo de la economía de España.

El origen del turismo en la provincia se inició a mediados del siglo XIX cuando se dio la necesidad de dar a conocer nuestra ciudad y nuestro clima, realizándose la construcción de once balnearios marítimos en el año 1864 en la capital de provincia Alicante, más concretamente en la Playa del Postiguet. Los balnearios estaban dotados de diversos tipos de baños, incluidos los de algas y de barro, así como gimnasio y restaurantes. Se debe tener en cuenta que el ocio que ofrece el verano tal y como lo conocemos hoy en día no existía, sino que estaba muy vinculado con la balneoterapia.

Fueron un máximo de once, siete de los cuales eran desmontables, mostrando todo un prodigio de técnica y construcción.

---

<sup>4</sup> Tomás Mazón. “La insostenibilidad del turismo residencial” 2007.



*Figura 10: Fotografía de la Playa del Postiguet y donde se situaban los antiguos balnearios marítimos.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo.*



*Figura 11: Fotografía de la Playa del Postiguet donde se ven los balnearios marítimos.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*





*Figura 12: Fotografía de la Playa del Postiguet con el castillo Santa Bárbara al fondo.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



*Figura 13: Fotografía realizada en torno a 1915, donde se ven los balnearios y la escuadra inglesa fondeada fuera del puerto, al ser España neutral en la I Guerra Mundial.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



*Figura 14: Fotografía de la Playa del Postiguet y los últimos dos balnearios marítimos.  
Años sesenta.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



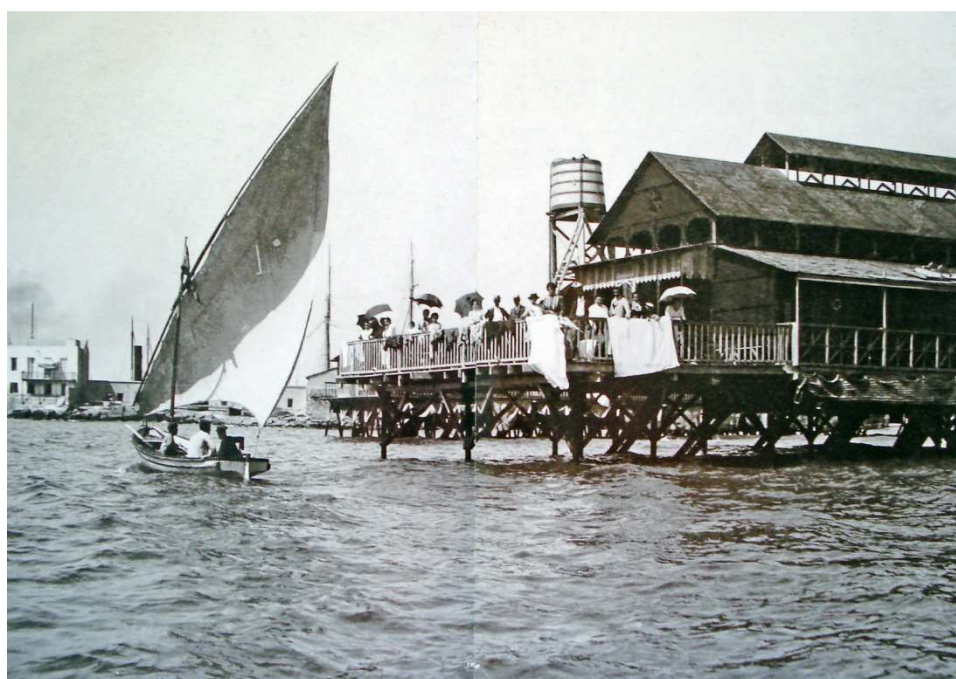
*Figura 15: Fotografía de la Playa del Postiguet y los últimos dos balnearios con el  
hotel Meliá en construcción al fondo. Año 1967-68.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*





*Figura 16: Fotografía de la Playa del Postiguet y la algarabía que podías encontrar cualquier domingo de Agosto.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



*Figura 17: Fotografía de la Playa del Postiguet y la algarabía similar a la que hoy podríamos encontrar en una de nuestras playas en cualquier domingo de Agosto.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*

La creación del ferrocarril también por tales fechas fomento la llegada de turistas en busca de los beneficios de los baños de agua salada, así como los baños de barro y de algas, primeramente provenientes desde Madrid, luego del resto de Europa entre los que llegaban los primeros ingleses. Los balnearios marítimos de la Playa del Postiguat constituyeron, desde su creación en 1864 hasta su desaparición a finales de los años sesenta, un elemento característico de la ciudad que atraía a multitudes.

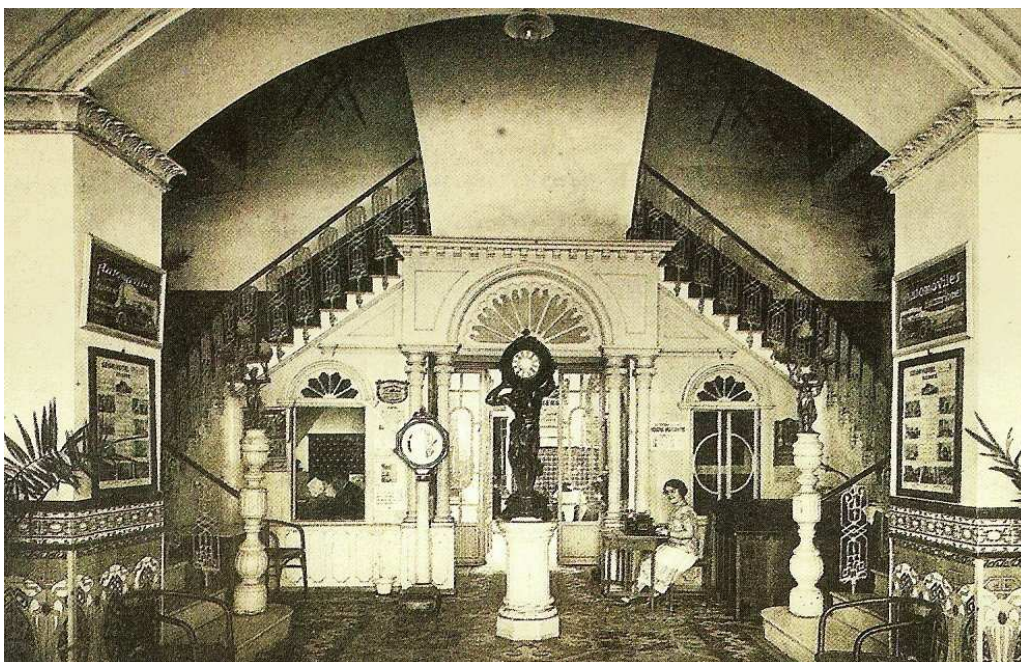
En las décadas sucesivas a la creación de los balnearios marítimos comienzan a surgir los primeros hoteles en la ciudad de Alicante.



*Figura 18: Fotografía de “Grand Hotel” o “Hotel Palas” a finales del siglo XIX.  
Fuente: BGM. Asociación cultural Alicante Vivo*

Fue también a inicios del siglo XX cuando se produce el derribo de murallas, la plantación de palmeras y realizando la pavimentación del paseo de la Explanada y se constituye lo que es uno de los emblemas de la ciudad.





*Figura 19: Fotografía del interior del “Hotel Palas”. Foto postal que puede encontrarse en diversos establecimientos de souvenirs de Alicante.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



*Figura 20: Fotografía con una vista desde el puerto que muestra de izquierda a derecha el Hotel Carlton, la Rambla Méndez Núñez, Edificio Fénix, Hotel Victoria y el edificio de Fco. Muñoz.*

*Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



Alrededor de 1920 empiezan a nacer numerosos hoteles y chalets residenciales en nuevas áreas de vistosas y extensas playas como Playa de San Juan o Playa de Levante en Benidorm. Nació el turismo internacional en la provincia.



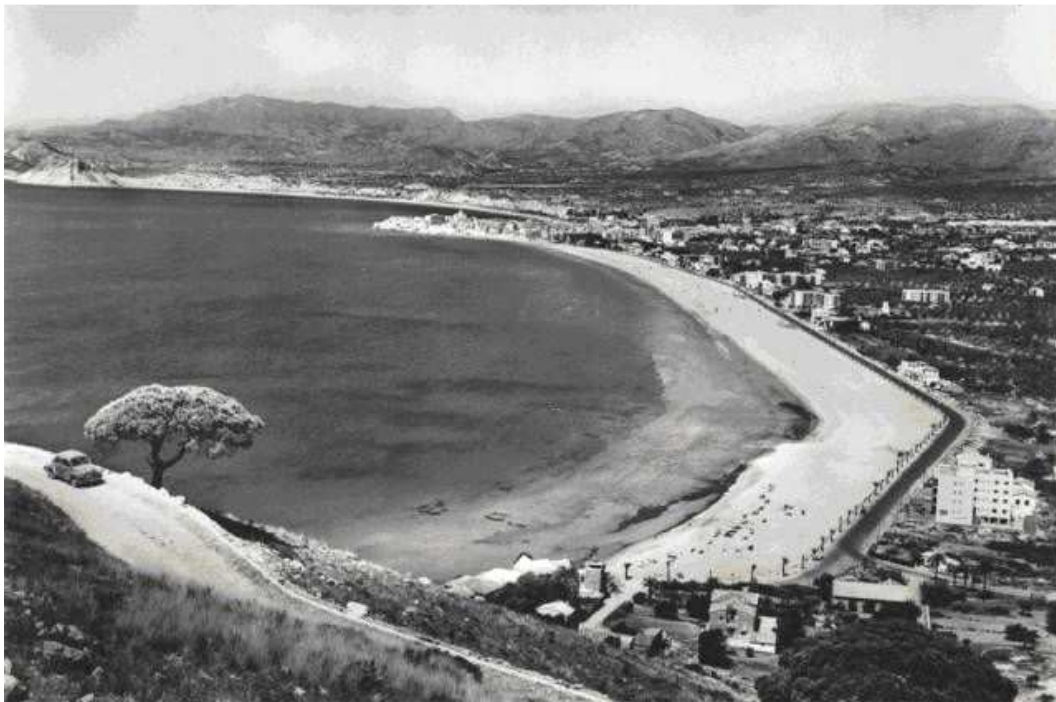
*Figura 21: Fotografía del “Hotel Playa “en playa San Juan.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*



*Figura 22: Fotografía del “Hotel Costa Azul” en playa San Juan.  
Fuente: Asociación cultural Alicante Vivo*

Merece la pena una vez llegado a este punto mencionar el impacto que ha tenido en el sector del turismo la ciudad de Benidorm.

Benidorm es un municipio situado en un pequeño cabo que se encuentra rodeado por dos extensas playas: Playa de Levante y Playa de Poniente. Su orientación hacia el sur junto con su flora crea un microclima que garantiza un gran número de días soleados al año.



*Figura 23: Fotografía del Skyline de Benidorm, años 50.*

*Fuente: R. BODEWIG BELMONTE (2011) Guía de rascacielos de Benidorm (artículo).  
Asociación cultural Alicante Vivo*

Dada esta situación idónea para el turismo, en 1956 el alcalde Pedro Zaragoza decidió realizar un plan de ordenación urbana pensado por y para el turismo, respetando las anchuras de las playas, realizando amplios paseos marítimos y grandes avenidas paralelas al mar. Los edificios se construirían todos en altura para optimizar lo máximo posible el suelo y la cercanía al mar, dando lugar a una urbe con gran densidad de población que diera cabida al mayor número de personas empleando la mínima área de suelo, y por supuesto, de tal modo que todas las edificaciones tuvieran vistas al mar que es lo que busca el turista.

El éxito del proyecto fue categórico, convirtiendo Benidorm en la ciudad pionera en España en el turismo de masas. Primero fueron los turistas nacionales los que le dieron



el éxito a la ciudad y los que convirtieron Benidorm en la capital del turismo en España. Muy pronto el turismo internacional adhirió Benidorm como la metrópoli perfecta para las vacaciones estivales. La construcción del aeropuerto del Altet 1967 sirvió para afianzar todo el desarrollo del sector turístico en Benidorm. A medida que el turismo extranjero crecía a ritmo desenfrenado, crecían el número de rascacielos en la ciudad.



*Figura 24: Fotografía del Skyline de Benidorm, actualidad.  
Fuente: Wikipedia. Soporte web.*

La ciudad decidió no estancarse y seguir inventando modos de turismo, creando el primer centro de esquí acuático de España en los 60, o la apertura en 1985 de Aqualandia, el primer parque acuático de España y el mayor de Europa. A este parque le seguiría en el año 2000 el parque temático Terra Mítica, que escenifica algunas de las más destacadas civilizaciones que han existido en el Mar Mediterráneo a lo largo de la historia.

A día de hoy, Benidorm es la 2ª ciudad del mundo con mayor concentración de rascacielos por metro cuadrado solo superado por el distrito de Nueva York, Manhattan.

En esta ciudad se encuentran algunos de los edificios más altos de España, como pueden ser el Hotel Bali, o las torres gemelas Intempo.



*Figura 25: Fotografía de la construcción del Hotel Bali en Benidorm.  
Fuente: CYPE Ingenieros. Soporte web.*

A la vez que el desarrollo urbanístico de Benidorm crecía, el resto de la Costa Blanca también lo hacía de forma exponencial. En Alicante se decidió crear un desarrollo paralelo al mar, dándole protagonismo a la explanada, ya convertida en icono de la ciudad y apareciendo hoteles en toda su longitud, haciendo de la ciudad se convirtiera en un referente respecto al nivel de sus hoteles.



*Figura 26: Fotografía histórica que muestra a Manuel Fraga contemplando la maqueta del Hotel Riscal, acompañado de Arche Hermosilla (Gobernador Civil) y Fernando Flores (Alcalde de la ciudad de Alicante por entonces), completamente atónitos. Fuente: J.J.AMORES (2009) Hostelería... ¡Divino tesoro! (artículo). Fotografía propiedad Hermanos García, AMA. Asociación cultural Alicante Vivo*

También en playa de San Juan se daba el boom de la época, y nacían numerosos grandes bloques de apartamentos a modo de segunda residencia, que adquirirían clientes en su mayoría de la capital Madrid, y que le atribuyeron el sobrenombre de “la Playa de Madrid”.

Se desarrollaban todos los municipios costeros de la Costa Blanca a un ritmo frenético, algunos de estos municipios buscando un urbanismo completamente vertical con gran densidad mediante grandes hoteles o altos apartamentos, y otros con un urbanismo más especulativo y horizontal, con grandes áreas de viviendas unifamiliares. Se creaba así una relación entre el turismo y construcción que generaba millones de pesetas y que a su vez creaba una gran especulación y no despertaba ningún tipo de intereses por la conservación de las playas ni del medio ambiente de la provincia lo que con el tiempo ha generado todo tipo de polémicas.



Se producía a su vez una gran diferencia entre la procedencia de los distintos turistas residenciales que adquirirían una segunda vivienda en la provincia. En ciudades como Alicante, San Juan, Torrevieja o Santa Pola primaba el turista de origen español en su gran mayoría procedente de Madrid, y en el norte la mayoría eran de origen extranjero. Benidorm era el destino elegido por británicos, Denia, Jávea o Calpe destino preferido por alemanes, Teulada el favorito de holandeses, mientras que en Alfàz del Pi o Altea afluían los nórdicos.



*Figura 27: Día del turista, año 1964.*

*Fuente: J.J.AMORES (2009) Hostelería... ¡Divino tesoro! (artículo). Asociación cultural Alicante Vivo*

En torno al año 2000 y hasta la actual crisis el turismo residencial en la Costa Blanca vuelve a sufrir un nuevo boom. El turismo residencial y el sector de la construcción vuelven a reinventarse. En estos años, los campos de golf, las zonas residenciales en los mismos y las llamadas ciudades de segunda línea de mar son los que le dan sentido al turismo y el urbanismo. Los planes urbanísticos son nuevamente desarrollados o directamente ignorados. Torrevieja se convierte durante esa época en la ciudad con

mayor crecimiento en todo el país. Benissa, La Nucía, San Fulgencio o Rojales aumentan su población vertiginosamente, en algunos casos con porcentajes de población extranjera que sobrepasan más del 70% del censo local.

Llegados a 2008, con la llegada de la crisis se pone freno a toda esta especulación. A pesar de ello, comarcas como la Marina Alta y sobre todo la Vega Baja han continuado aumentando su desarrollo gracias al turismo residencial, en especial gracias a la aparición de un nuevo cliente extranjero desconocido hasta la fecha: el cliente ruso.



## **5.- METODOLOGIA**

En lo que prosigue se describirá las pautas y actividades marcadas para poder desarrollar el presente Trabajo Fin de Grado y conseguir los objetivos marcados para poder determinar cuál es la situación del mercado inmobiliario en aquellos municipios todavía desconocidos de la provincia de Alicante y sobre los que se establecerá el desarrollo del trabajo.

Como ya se determinó en el Capítulo 3: Objetivos el presente trabajo se ha dividido en cuatro bloques que abarcan temas de distinta índole. Para facilitar la comprensión de este capítulo se va a describir la metodología atendiendo a cada uno de estos bloques.

Puesto que el proyecto desarrolla un estudio sobre el mercado inmobiliario y el urbanismo en la provincia de Alicante, antes de comenzar a planificar y trabajar sobre los diferentes bloques, y de forma preliminar a ellos, se optará por revisar los recursos bibliográficos que traten la historia y evolución del urbanismo en la provincia, prestando especial atención a las bases teóricas del turismo residencial buscando y revisando este concepto.

En el Bloque 1 se realizará un estudio de la evolución, llegada y salida de residentes en las principales ciudades de la provincia de Alicante a través de diferentes recursos como pueden ser el Instituto Nacional de Estadística (INE) o el Ministerio de Fomento (MF), en búsqueda de aquellos municipios que “a priori” presentan indicadores favorables respecto al mercado inmobiliario, finalizando con la selección de uno o varios municipios que destaquen por estos indicadores que se establecerán.

En el transcurso del Bloque 2 se debe realizar un estudio del estado del parque inmobiliario de el/los municipio/s acordados en Bloque 1. Para la realización de este punto se determinará cuál es el estado y cantidad del urbanismo, para lo cual se buscarán de nuevo datos estadísticos a través de INE y MF, contrastándolo mediante un trabajo de campo in situ donde se realizarán entrevistas y visitas a los ayuntamientos, empresas constructoras, promotoras y entidades inmobiliarias para poder conocer de forma real cuál es el estado urbanístico de los municipios y determinar sus características.

Durante el Bloque 3 se pretende llegar a los principales targets, por lo que nuevamente se usarán datos recopilados a través de INE y MF, buscando quienes son y donde se localizan a través de los censos que nos proporcionan estas entidades en soporte web. Una vez localizados los targets principales se realizarán entrevistas pertinentes a todos los agentes implicados así como a los targets con el fin de lograr conocer las características de los mismos.

En el Bloque 4 y a modo de conclusión se valorará todo lo atendido en los anteriores bloques, relacionándolo entre sí a modo de las conclusiones finales.

# **BLOQUE 1: ESTUDIO SOCIO-DEMOGRAFICO EN LA PROVINCIA DE ALICANTE**

## **6.- ESTUDIO SOCIO-DEMOGRAFICO EN LA PROVINCIA DE ALICANTE**

Demografía es la ciencia que tiene como objeto el estudio de las poblaciones humanas. Mediante estos estudios se pueden conocer parámetros sobre la dimensión, la estructura, la evolución y otras características de la población. La determinación de estos parámetros tiene como objetivo de determinar factores que puedan ser fundamentales para su conservación, mejora y/o desaparición.

Para conseguir el objetivo específico de este bloque se precisa conocer estos movimientos migratorios que se están produciendo en la provincia de Alicante y que suponen un crecimiento positivo en la población. Mediante el estudio se pretende conocer que municipios están siendo los más favorecidos por estos fenómenos migratorios que se dan gracias al turismo residencial existente en la provincia de Alicante.

Para realizar el estudio demográfico que prosigue se ha recurrido a la obtención de diversos datos desde el Instituto Nacional de Estadística, más concretamente la elaboración de los mismos se ha realizado a través del Padrón Continuo a fecha 1 de Enero de 2013 y que han contribuido a la realización de diversos comparativos entre la población nacional y extranjera en el país.

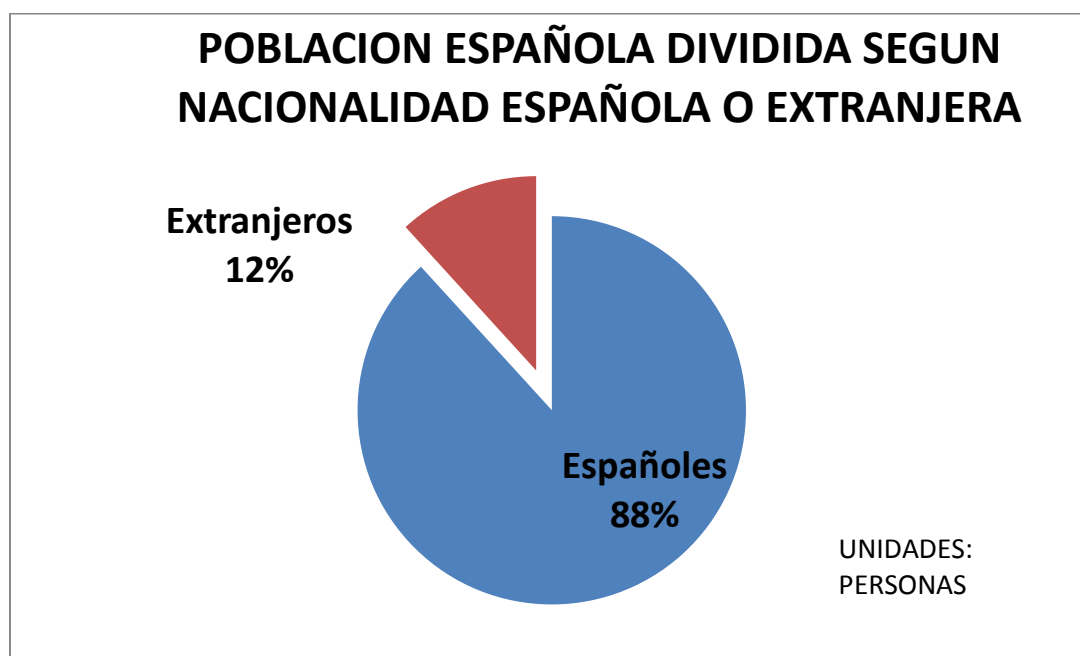
El Padrón Continuo municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Su formación, mantenimiento, revisión y custodia corresponden a los respectivos ayuntamientos y de su actualización se obtiene la Revisión del Padrón municipal con referencia al 1 de enero de cada año, que es aprobada por el Gobierno a propuesta del INE, tras el informe favorable del Consejo de Empadronamiento.

**POBLACION ESPAÑA DIVIVIDA SEGÚN ESPAÑOLES O EXTRANJEROS**

TOTAL	Españoles	Extranjeros
47.129.783	41.583.545	5.546.238

UNIDADES: Personas

*Tabla 1: Población en España dividida según nacionalidad española o extranjera.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de Enero de 2013.*



*Gráfico 1: Población española dividida según nacionalidad española o extranjera.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

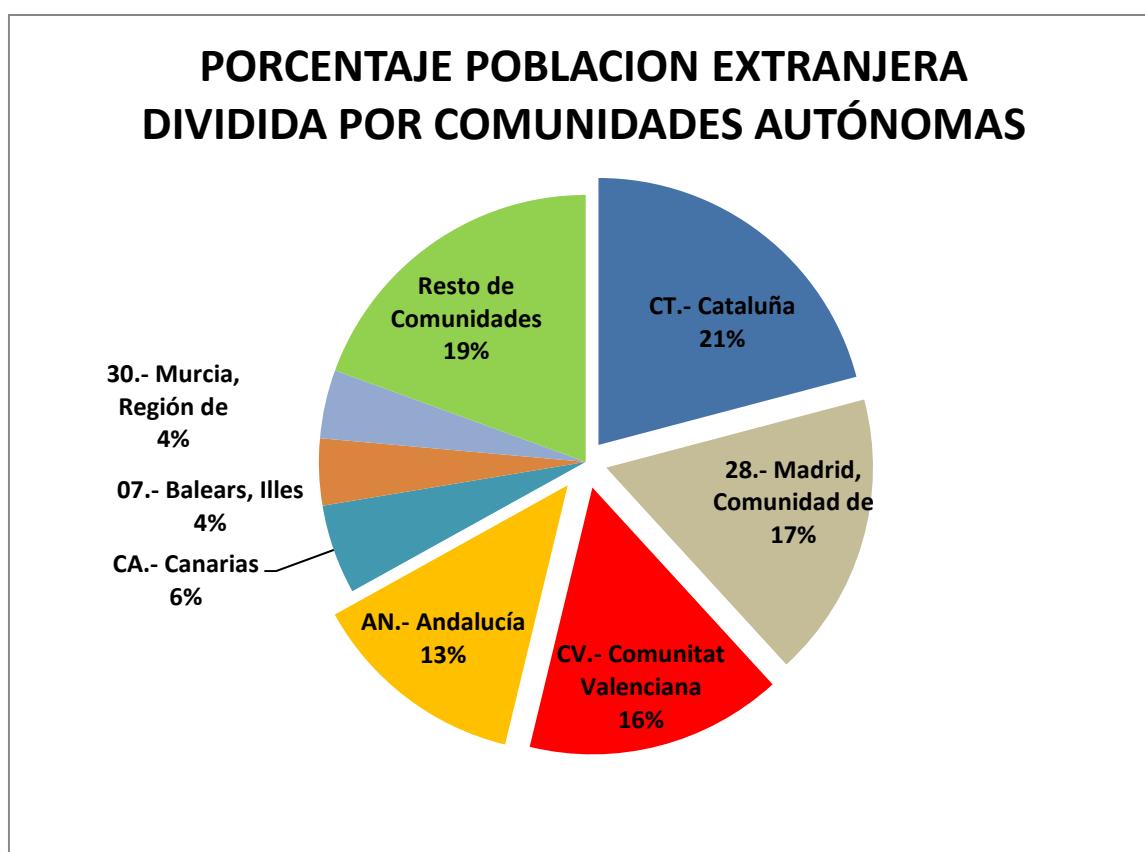
De los datos consultados se obtiene que existen 5.546.238 extranjeros en el país, lo que representa un 12% de la población total del mismo. Realizando un estudio sobre las diferentes comunidades autónomas que se encuentran situadas en la costa (salvo la Comunidad de Madrid) obtenemos lo que se muestra a continuación:

## POBLACION EXTRANJERA DIVIDIDA POR COMUNIDADES AUTONOMAS

COMUNIDAD AUTONOMA	Comunitat Valenciana	Cataluña	Balears, Illes	Canarias	Andalucía	Comunidad de Madrid	Región de Murcia	Resto de Comunidades
EXTRANJEROS	863.891	1.158.472	224.406	301.234	729.725	960.121	231.022	1.077.367
PORCENTAJE POR COMUNIDAD (%)	15,58	20,89	4,05	5,43	13,16	17,31	4,17	19,43

*Tabla 2: Población extranjera dividida por Comunidades Autónomas. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 2: Población extranjera en España dividida según Comunidades Autónomas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

De lo anterior se observa que existen cuatro comunidades autónomas donde residen más del 67% de la población extranjera. Estas comunidades son, en orden de población descendente: la comunidad autónoma de Cataluña, la Comunidad de Madrid, la

Comunidad Valenciana y la comunidad autónoma de Andalucía. Las cifras de población entre las cuatro Comunidades son muy similares, con cifras en torno al millón de extranjeros. Tiene su sentido en las Comunidades de Madrid y Cataluña, al poseer en su territorio las dos capitales con mayor población y mayor desarrollo económico. A su vez, las cifras de la Comunidad de Andalucía también tienen su lógica, al tratarse también de la Comunidad Autónoma con mayor superficie de España (87268 km<sup>2</sup> que representan más de un 17% del total) y que además posee el mayor número de kilómetros de playas.



*Gráfico 3: Población española - extranjera en la Comunidad Valenciana.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

863.891 personas extranjeras, representan con un 16%, la tercera comunidad con mayor número de extranjeros y la mayor de España si comparamos el número de población total respecto a la población extranjera dentro de la misma Comunidad.

Por otra parte, y realizando una comparación entre las tres provincias de la Comunidad Valenciana observamos que la Provincia de Alicante representa un total del 54,34 % de todos los extranjeros existentes en la Comunidad, y esto supone además que la Provincia de Alicante representa el 8,46 % de la población extranjera en España.

## PORCENTAJE DE EXTRANJEROS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA POR PROVINCIAS

Total Extranjeros en la Comunitat Valenciana	PROVINCIA	Extranjeros	%
863.891	Alicante	469.417	54,34
863.891	Castellón	108.443	12,55
863.891	Valencia	286.031	33,11

*Tabla 3: Porcentaje de extranjeros de la Comunidad Valenciana divididos por provincias. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 4: Total extranjeros en la Comunidad Valenciana divididos por Provincias.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

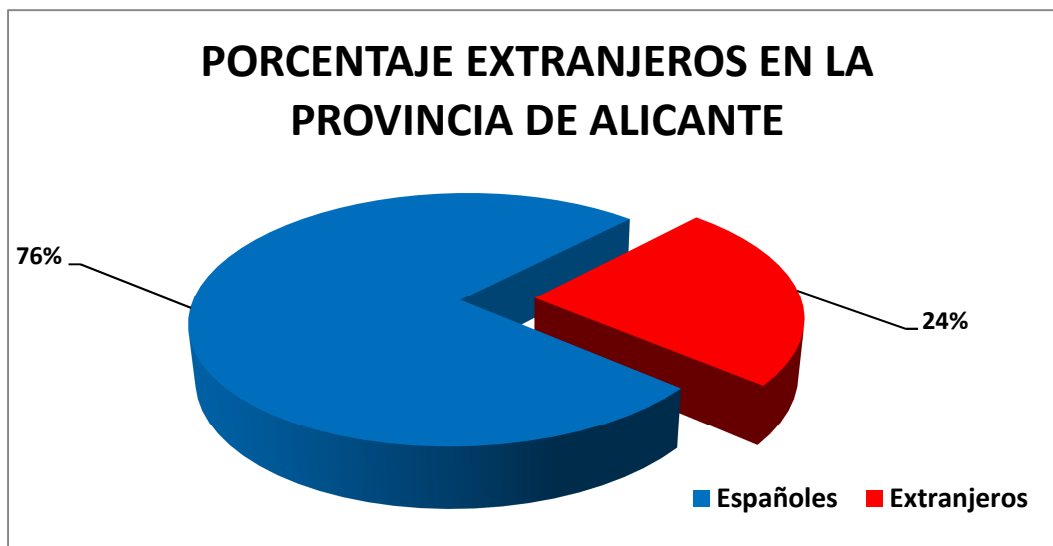
## POBLACION EN LA COMUNIDAD VALENCIANA DIVIDIDA POR PROVINCIAS Y POR NUMERO DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS

PROVINCIA	TOTAL	Españoles	%	Extranjeros	%
Alicante	1.945.642	1.476.225	75,87	469.417	24,13
Castellón	601.699	493.256	81,98	108.443	18,02
Valencia	2.566.474	2.280.443	88,86	286.031	11,14

*Tabla 4: Población en la Comunidad Valenciana dividida por Provincias y por número de españoles y extranjeros. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*





*Gráfico 5: Porcentaje de Extranjeros en la Provincia de Alicante.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Todos estos datos no hacen más que indicar el gran peso que tiene la Provincia de Alicante respecto a la población extranjera en nuestro país.

Llegados a este punto, se han escogido los municipios más representativos de la Costa Blanca, tanto por número de extranjeros como porque históricamente han tenido una gran incidencia en el turismo residencial extranjero para llevar a cabo este estudio demográfico. En total son doce municipios distribuidos a lo largo del litoral de la Costa Blanca. Estos son por orden alfabético:

1. **Alfàs del Pi**
2. **Alicante**
3. **Altea**
4. **Benidorm**
5. **Calpe**
6. **El Campello**
7. **Guardamar del Segura**
8. **Orihuela**
9. **Sant Joan d'Alacant**
10. **Santa Pola**
11. **Torre Vieja**
12. **Villajoyosa**

En la siguiente figura de la provincia de Alicante podemos ver situados geográficamente cada uno de estos municipios:



*Figura 28: Situación geográfica de los municipios que se pretende estudiar socio-demográficamente en la provincia de Alicante.*  
*Fuente: Elaboración propia.*

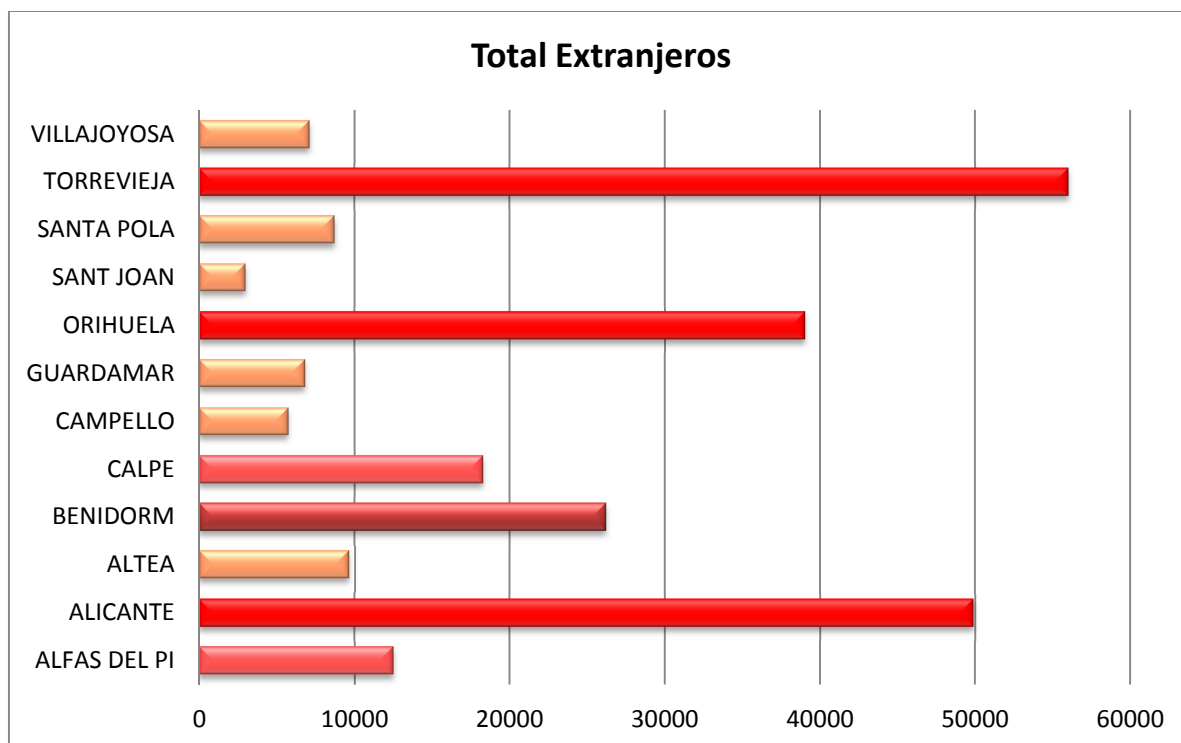
Gracias a las estadísticas del Padrón Continuo podemos conocer el número de habitantes y población tanto de nacionalidad española como extranjera de cada uno de estos municipios, resultando lo que prosigue:

**POBLACION TOTAL, ESPAÑOLA Y EXTRANJERA EN CADA UNO DE LOS DISTINTOS MUNICIPIOS  
SELECCIONADOS DE LA COSTA BLANCA**

MUNICIPIO	Total Población	Españoles	% Españoles	Total Extranjeros	% Extranjeros
ALFAS DEL PI	21.969	9.494	43,22	12.475	56,78
<b>ALICANTE</b>	335.052	285.188	85,12	<b>49.864</b>	<b>14,88</b>
ALTEA	24.333	14.720	60,49	9.613	39,51
<b>BENIDORM</b>	73.768	47.563	64,48	<b>26.205</b>	<b>35,52</b>
CALPE	29.442	11.179	37,97	18.263	62,03
CAMPELLO	28.184	22.465	79,71	5.719	20,29
GUARDAMAR	16.957	10.173	59,99	6.784	40,01
<b>ORIHUELA</b>	91.260	52.238	57,24	<b>39.022</b>	<b>42,76</b>
SANT JOAN	23.026	20.090	87,25	2.936	12,75
SANTA POLA	34.134	25.462	74,59	8.672	25,41
<b>TORREVIEJA</b>	105.205	49.216	46,78	<b>55.989</b>	<b>53,22</b>
VILLAJOSYA	33.834	26.770	79,12	7.064	20,88

*Tabla 5: Población total, española y extranjera en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



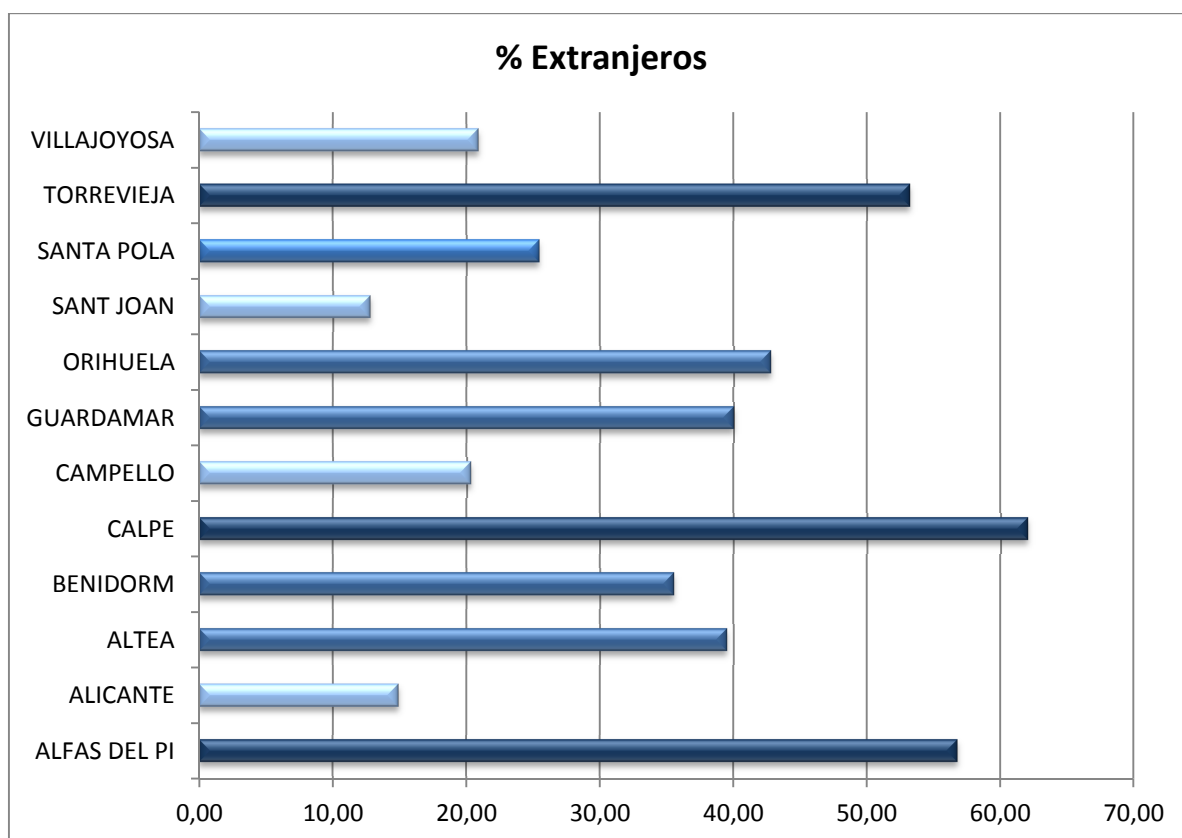
*Gráfico 6: Número de extranjeros por municipios en la Costa Blanca.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Llama la atención, y se quiere resaltar, la existencia de cuatro municipios que superan los 25000 habitantes extranjeros: Alicante, Benidorm, Orihuela y Torrevieja. Superan así, incluso, la población total de algunos municipios como pueden ser Sant Joan D'Alacant, Guardamar del Segura, Altea o Alfàs del Pi que no logran llegar a la cifra de 25000 habitantes en el total de población.

Destaca a la cabeza Torrevieja, con más de 55000 habitantes extranjeros, seguido de Alicante que roza los 50000 habitantes extranjeros, Orihuela le sigue de cerca con casi 40000, y ya un poco más atrás está Benidorm, con la cifra de 26000 habitantes.

También se quiere destacar la existencia de municipios donde la gran mayoría de población es extranjera: Calpe posee más de un 60 % de población extranjera, seguido de Alfàs del Pi con un 56 %, y Torrevieja con un 53 %.



*Gráfico 7: Porcentaje de población extranjera dividida por municipios en la Costa Blanca.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Cabe decir que pese a estar a la cabeza, Calpe y Alfàs del Pi con un 60% y un 56% de habitantes extranjeros en el municipio respectivamente, se trata de municipios con una población baja, menor de los 25.000 habitantes.

Sorprende al autor la situación de Torrevieja, que es el municipio que posee el mayor número de habitantes extranjeros y a la vez el tercer municipio con mayoría de extranjeros en su población.

A continuación se pretende estudiar la evolución demográfica que han sufrido estos municipios durante el periodo comprendido entre el año 2.000 y el 2.013 (el año 2.000 es el último año en el que el INE ofrece datos sobre la población extranjera).

Para estudiar la evolución demográfica se utilizan las tasas de crecimiento absoluto de la población, que tiene en cuenta parámetros como son la natalidad, la nupcialidad, la familia, la fecundidad, el sexo, la edad, la educación, el divorcio, el envejecimiento, la mortalidad, la migración, el trabajo, la emigración y la inmigración.

Puesto que el presente trabajo versa sobre el cliente extranjero y está enfocado completamente a la entrada de estos en nuestro país, utilizaremos otra tasa denominada “tasa de crecimiento relativo” que solo tiene en cuenta como parámetro la inmigración.

MUNICIPIO	AÑO 2000	AÑO 2001	AÑO 2002	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013
Alfàs del Pi	7.315	7.858	8.638	8.652	6.718	8.571	9.800	10.994	11.847	11.846	12.027	12.312	12.586	12.475
Alicante	6.078	9.318	15.907	24.384	28.908	35.588	37.416	39.436	47.915	50.489	50.331	49.303	49.604	49.864
Altea	2.319	2.844	3.783	4.889	5.217	6.541	7.112	7.842	8.706	8.969	9.220	9.323	9.595	9.613
Benidorm	8.493	7.203	10.371	13.614	14.275	17.115	17.908	20.248	22.287	23.407	23.874	24.649	25.737	26.205
Calp	7.443	8.515	10.298	12.421	13.383	14.765	15.761	17.033	18.349	18.709	18.873	18.615	18.498	18.263
Campello, el	1.544	1.915	2.528	3.277	3.419	4.058	4.598	4.795	5.268	5.440	5.481	5.473	5.434	5.719
Guardamar del Segura	840	1.268	1.895	2.618	3.054	3.823	4.795	5.460	6.142	6.518	6.615	6.812	6.885	6.784
Orihuela	4.575	6.967	11.758	17.866	18.438	24.324	27.310	29.758	33.654	34.875	35.876	37.143	38.283	39.022
Sant Joan	598	814	1.061	1.358	1.650	1.989	2.171	2.509	2.800	2.956	2.895	2.926	2.909	2.936
Santa Pola	2.021	1.065	1.855	2.597	3.168	4.700	5.952	6.707	7.579	7.853	8.015	8.339	8.566	8.672
Torrevieja	14.166	20.324	28.995	36.091	32.541	40.188	46.337	47.779	54.282	54.327	53.332	53.570	54.869	55.989
Villajoyosa	774	1.089	1.789	2.944	3.369	4.229	4.738	5.563	6.782	7.428	7.897	6.157	6.617	7.064

*Tabla 6: Población extranjera en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

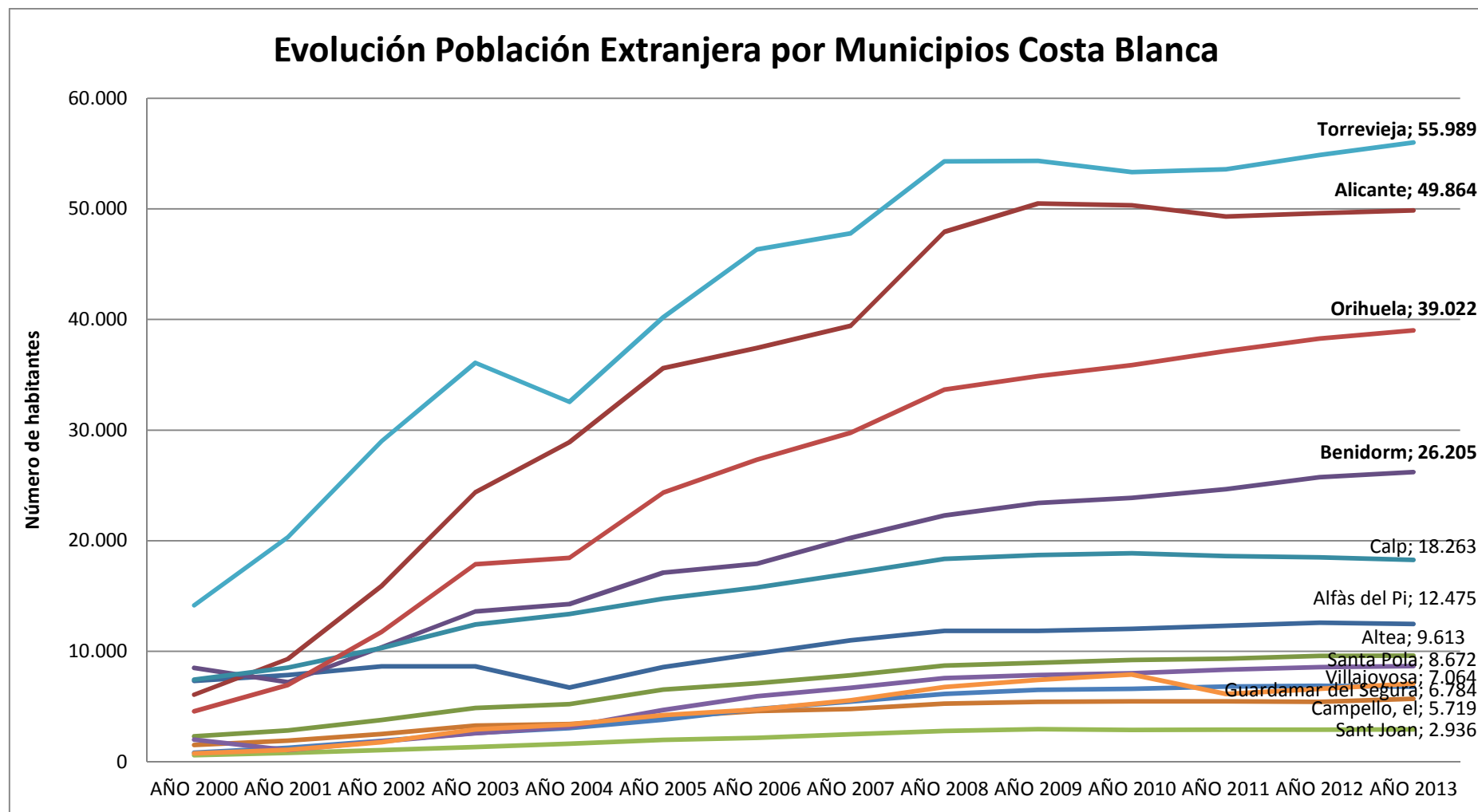


Gráfico 8: Evolución de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.

Como observamos, tanto en la tabla como en el gráfico, todos los municipios de la Costa Blanca han aumentado durante ese periodo el número de habitantes extranjeros en sus territorios.

Prácticamente todos los municipios sufrieron un considerable incremento entre el último boom tanto económico como inmobiliario con inicio en el año 2.000 hasta el año 2.008, con alguna caída entre el periodo entre 2.003-2004. Durante ese periodo hubo 5 municipios que lograron unas tasas de incremento de población más altas que el resto, y que se citan por ese orden a continuación: Torrevieja, Alicante, Orihuela, Benidorm y Calpe.

A partir de 2.008 vemos como prácticamente todos los municipios sufren una parada en ese incremento, y que deja a todos los municipios estables en cuanto a su tendencia demográfica y apenas varían desde el citado año hasta el presente el número de habitantes extranjeros.

Existen tres municipios durante este periodo 2.008-2.013 que a pesar del freno que supone la crisis de 2.008, sí que logran aumentar su número de habitantes: Torrevieja, Orihuela y Benidorm. Por otra parte, Alicante que durante el periodo anterior (2.000-2.008) sí que había logrado aumentar considerablemente su población extranjera, durante este periodo (2.008-2.013) se mantiene más o menos estable.

Si comparamos estos datos con los datos de población absoluta del municipio nos encontramos lo que viene a continuación.

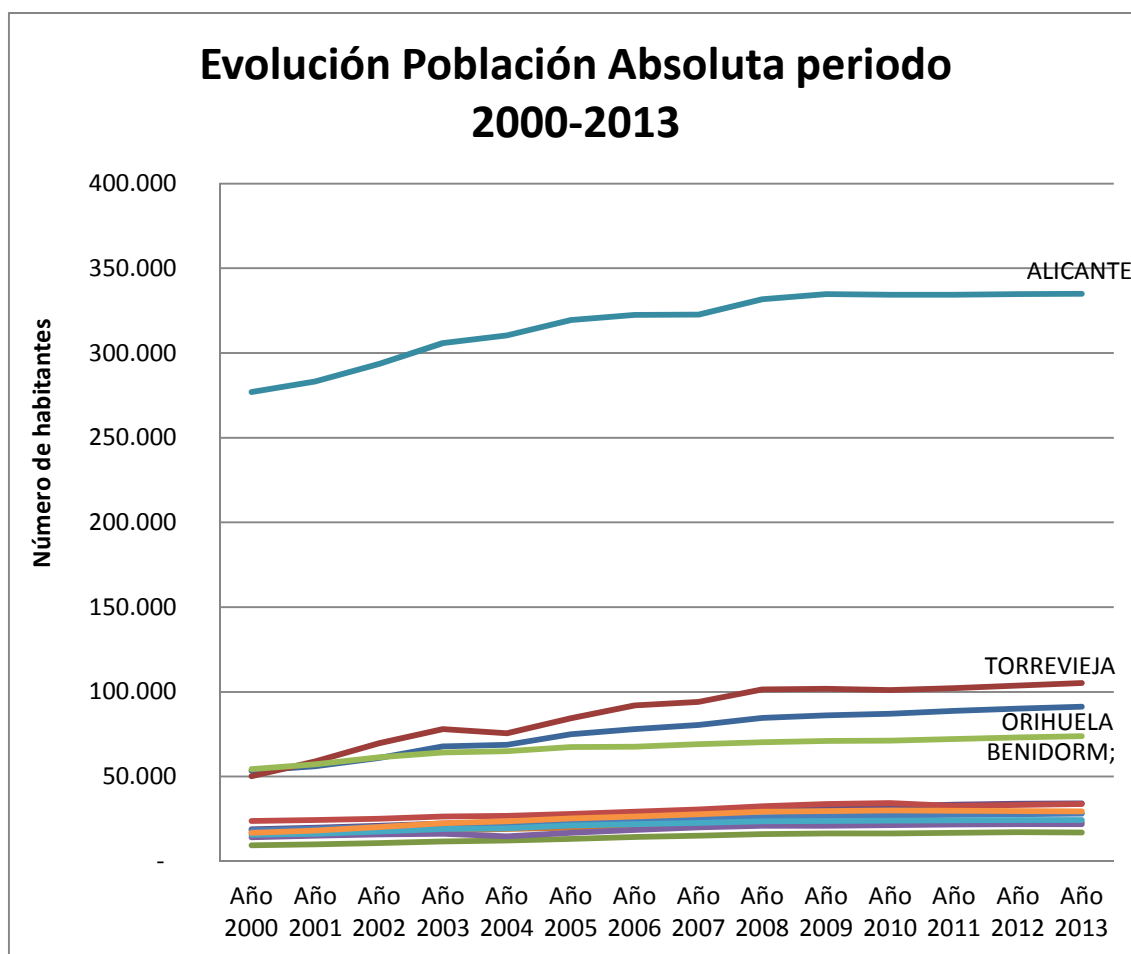


	Año 2000	Año 2001	Año 2002	Año 2003	Año 2004	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013
<b>ALFAS DEL PI</b>	14.139	14.980	15.848	16.164	14.656	16.843	18.469	19.913	20.939	21.011	21.332	21.670	21.964	21.969
<b>ALICANTE</b>	276.886	283.243	293.629	305.911	310.330	319.380	322.431	322.673	331.750	334.757	334.418	334.329	334.678	335.052
<b>ALTEA</b>	15.579	16.294	17.608	18.976	19.514	21.154	21.898	22.648	23.532	23.780	24.006	24.056	24.298	24.333
<b>BENIDORM</b>	54.321	57.227	61.352	64.267	64.956	67.492	67.627	69.058	70.280	71.034	71.198	72.062	72.991	73.768
<b>CALP</b>	16.733	18.037	20.103	22.446	23.653	25.190	26.382	27.768	29.228	29.666	29.909	29.718	29.550	29.442
<b>CAMPELLO (EL)</b>	18.366	19.238	20.393	21.761	22.380	23.640	24.674	25.055	26.043	26.511	26.941	27.345	27.709	28.184
<b>GUARDAMAR</b>	9.326	9.944	10.732	11.587	12.215	13.122	14.261	15.132	15.951	16.329	16.423	16.863	17.138	16.957
<b>ORIHUELA</b>	53.478	56.129	61.018	67.731	68.778	75.009	77.979	80.468	84.626	86.164	87.113	88.714	90.087	91.260
<b>SANT JOAN</b>	16.895	17.017	17.478	18.107	19.027	19.711	20.430	20.997	21.681	21.939	22.138	22.554	22.740	23.026
<b>SANTA POLA</b>	18.922	19.720	20.965	22.253	23.220	25.494	27.521	29.221	30.987	31.760	32.507	33.372	33.965	34.134
<b>TORREVIEJA</b>	50.189	58.828	69.763	77.943	75.530	84.348	92.034	94.006	101.381	101.792	101.091	102.136	103.720	105.205
<b>VILLAJOYOSA</b>	23.704	24.246	25.073	26.433	26.792	27.983	29.263	30.550	32.534	33.797	34.344	32.733	33.293	33.834

*Tabla 7: Población total (española y extranjera) en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Representando estos datos obtenemos el siguiente gráfico:



*Gráfico 9: Evolución de la población total durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Observamos algo similar al gráfico anterior. Alicante, Torre Vieja, Orihuela y Benidorm presentan un crecimiento durante el periodo 2.000-2.008, bastante mayor que el resto de municipios. A partir de 2.008, Todos los municipios presentan una estabilidad poblacional, si bien, cabe citar una ligera tendencia al aumento en Torre Vieja, Orihuela y Benidorm.

Por otra parte, se ha realizado sobre los datos anteriores un cálculo mediante la “tasa de crecimiento relativo de la población”, que muestra indicadores de cómo está evolucionando una población en concreto.

Se usará para este cálculo de crecimiento la fórmula que sigue:

$$\text{Tasa de crecimiento} = \frac{(\text{poblacion al final del periodo} - \text{poblacion al principio del periodo})}{\text{poblacion al principio del periodo}}$$

*Figura 29: Formula tasa crecimiento.*

*Fuente: Wikipedia, Crecimiento Demográfico. Soporte web.*

Para mostrar el crecimiento de la población como un porcentaje se usará la siguiente formula:

$$\text{Razon de crecimiento} = \text{Tasa de crecimiento} \times 100\%.$$

*Figura 30: Formula tasa crecimiento.*

*Fuente: Wikipedia, Crecimiento Demográfico. Soporte web.*

MUNICIPIO	PERIODO 2010-2011			PERIODO 2011-2012			PERIODO 2012-2013		
	Incremento de Población Extranjera 2010-2011	Tasa de Crecimiento	Razón de Crecimiento	Incremento de Población Extranjera 2011-2012	Tasa de Crecimiento	Razón de Crecimiento	Incremento de Población Extranjera 2012-2013	Tasa de Crecimiento	Razón de Crecimiento
Alfàs del Pi	285	0,02	2,37	274	0,02	2,23	-111	-0,01	-0,88
Alicante	-1028	-0,02	-2,04	301	0,01	0,61	260	0,01	0,52
Altea	103	0,01	1,12	272	0,03	2,92	18	0,00	0,19
Benidorm	<b>775</b>	<b>0,03</b>	<b>3,25</b>	<b>1088</b>	<b>0,04</b>	<b>4,41</b>	<b>468</b>	<b>0,02</b>	<b>1,82</b>
Calp	-258	-0,01	-1,37	-117	-0,01	-0,63	-235	-0,01	-1,27
Campello, el	-8	0,00	-0,15	-39	-0,01	-0,71	285	0,05	5,24
Guardamar del Segura	197	0,03	2,98	73	0,01	1,07	-101	-0,01	-1,47
Orihuela	<b>1267</b>	<b>0,04</b>	<b>3,53</b>	<b>1140</b>	<b>0,03</b>	<b>3,07</b>	<b>739</b>	<b>0,02</b>	<b>1,93</b>
Sant Joan	31	0,01	1,07	-17	-0,01	-0,58	27	0,01	0,93
Santa Pola	324	0,04	4,04	227	0,03	2,72	106	0,01	1,24
Torrevieja	<b>238</b>	<b>0,00</b>	<b>0,45</b>	<b>1299</b>	<b>0,02</b>	<b>2,42</b>	<b>1120</b>	<b>0,02</b>	<b>2,04</b>
Villajoyosa	-1740	-0,22	-22,03	460	0,07	7,47	447	0,07	6,76

*Tabla 8: Incremento de la población en cada uno de los distintos municipios seleccionados de la Costa Blanca a lo largo de los últimos años 2000/2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

## Incremento de Población Exrtanjera años 2011, 2012, 2013

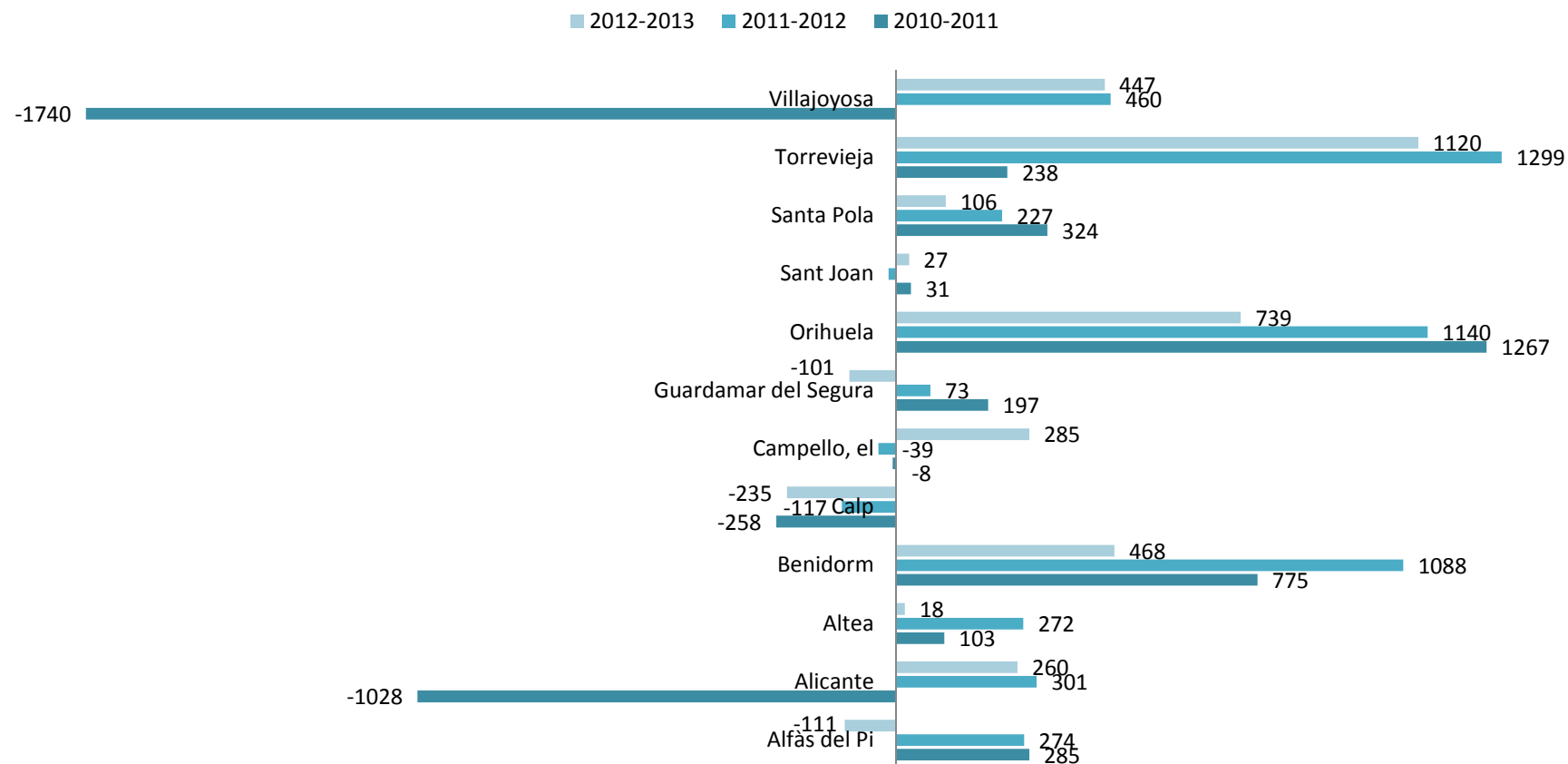
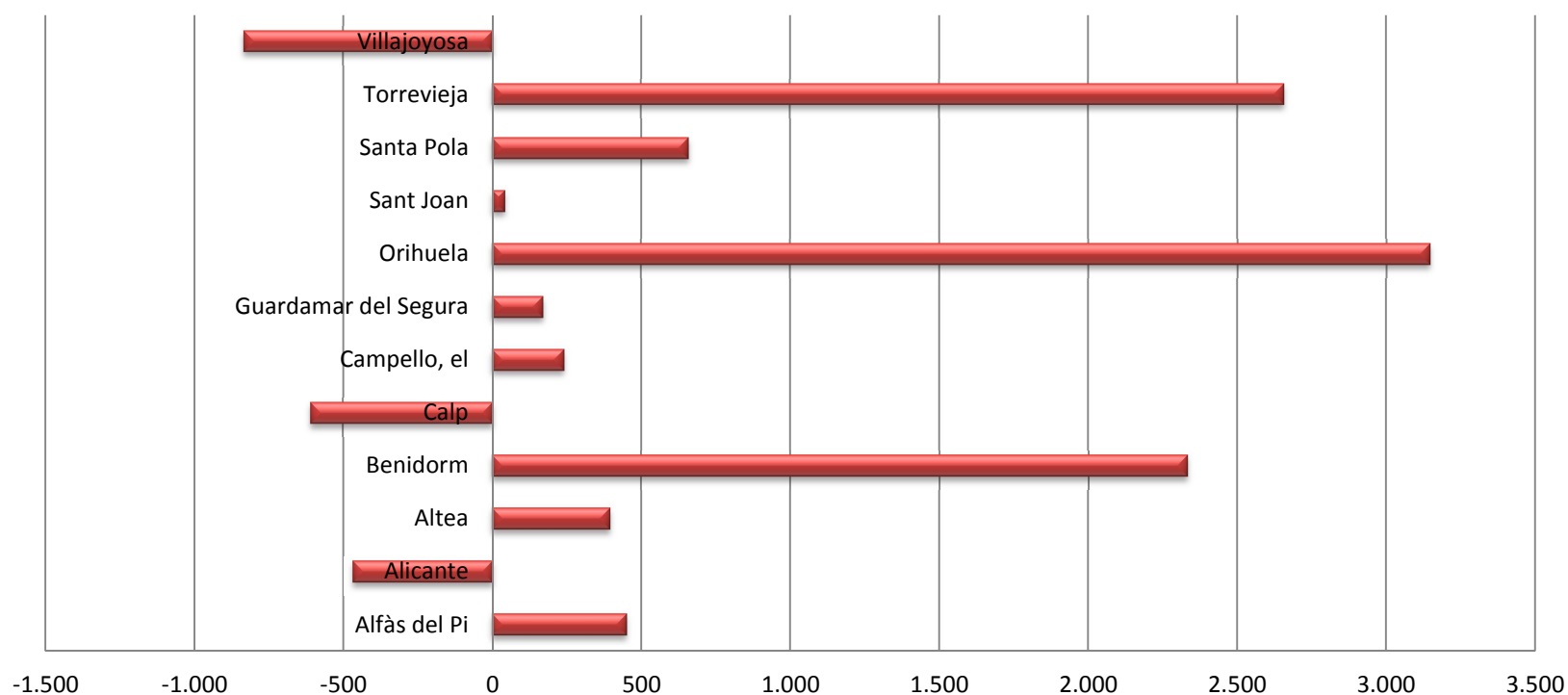


Gráfico 10: Incremento de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.

## INCREMENTO TOTAL DE LA POBLACION EXTRANJERA 2011-2013



	Alfàs del Pi	Alicante	Altea	Benidorm	Calp	Campello, el	Guardamar del Segura	Orihuela	Sant Joan	Santa Pola	Torreveija	Villajoyosa
■ TOTAL 2011-2013	448	-467	393	2.331	-610	238	169	3.146	41	657	2.657	-833

Gráfico 11: Incremento total de la población extranjera durante el periodo 2000/2013 dividida por municipios de la Costa Blanca.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.

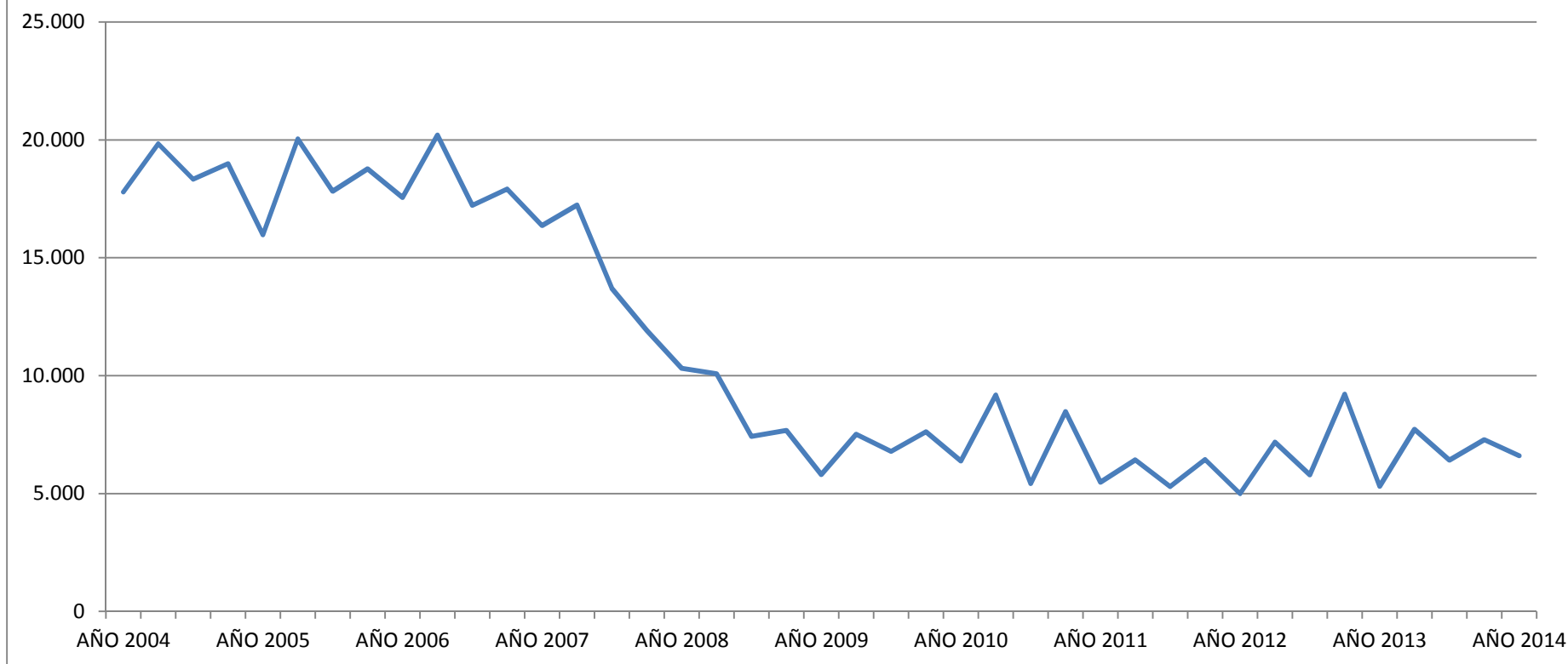
Si previamente en los gráficos 8 y 9 observábamos cuatro municipios (Alicante, Benidorm, Orihuela y Torrevieja) que destacaban entre los demás debido a su aumento en el número de población extranjera durante el periodo 2.000-2.013, tres de ellos con una ligera tendencia a continuar con este incremento mientras que Alicante simplemente se mantenía, en los gráficos anteriores observamos como Alicante, que parecía estable, ha perdido más de 1.000 extranjeros en el último año. Benidorm y Torrevieja han aumentado en más de 2.000 extranjeros su población durante estos tres años. Y por último, Orihuela, se coloca a la cabeza con un aumento de más de 3000 extranjeros nuevos en los últimos 3 años.

Ciertamente, en estos municipios podemos afirmar que se está produciendo un flujo positivo de población extranjera.

Por otra parte, estos datos indican solamente que existe realmente un movimiento de llegada a estos municipios de la Costa Blanca de extranjeros, pero ello no tendría por qué implicar un aumento positivo en el mercado inmobiliario, que es donde queremos llegar con el presente proyecto.

Por ello, hemos procedido a realizar una toma de datos desde el Boletín Estadístico que el Ministerio de Fomento pone a disposición. Se han obtenido datos sobre el número de transacciones inmobiliarias desde el año 2.004, divididos por trimestres anuales.

## NUMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE ALICANTE



*Gráfico 12: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2000/2014, dividido por trimestres.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*



# NUMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS POR MUNICIPIOS

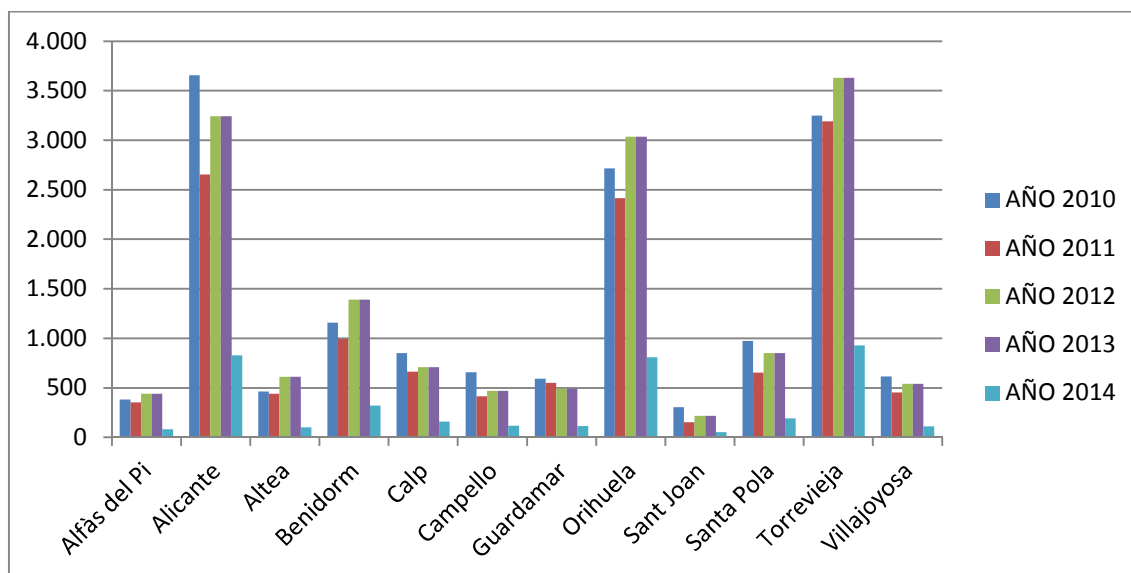
MUNICIPIO	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	AÑO 2009	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	AÑO 2014*
Alfàs del Pi	842	740	795	755	654	299	383	353	439	439	83
Alicante	10.819	11.131	9.547	7.803	4.220	3.496	3.657	2.655	3.243	3.243	829
Altea	1.306	1.068	838	754	636	465	464	441	611	611	102
Benidorm	2.460	2.597	2.823	1.792	1.198	1.200	1.157	994	1.391	1.391	322
Calp	1.568	1.356	1.506	1.193	582	753	851	665	709	709	160
Campello	1.247	1.015	1.043	940	517	464	658	416	470	470	119
Guardamar	1.232	1.633	1.608	1.134	741	585	591	552	493	493	113
Orihuela	5.683	5.179	5.558	4.930	2.835	2.291	2.717	2.414	3.036	3.036	809
Sant Joan	940	695	708	561	384	415	304	152	219	219	54
Santa Pola	2.722	2.494	2.191	1.714	994	903	975	653	851	851	192
Torrevieja	8.668	8.309	7.166	5.064	3.138	2.569	3.249	3.192	3.630	3.630	927
Villajoyosa	2.531	1.847	1.995	1.245	904	533	615	452	542	542	112
<b>TOTAL</b>	40.018	38.064	35.778	27.885	16.803	13.973	15.621	12.939	15.634	15.634	3.822

*Tabla 9: Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios de la Costa Blanca, periodo del año 2.004 hasta año 2.014.*

*Nótese que en el año 2.014 solo aparece el primer trimestre. Unidades en transacciones.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*

Como observamos en el gráfico 11, el número de transacciones en la provincia de Alicante oscilaba en torno a las 15.000-20.000 transacciones por trimestre, reduciéndose considerablemente debido a la crisis de 2.008, y estableciéndose en el año 2.009 en valores más o menos estables, y que oscilan los 5.000-10.000 sin alcanzar estos últimos.



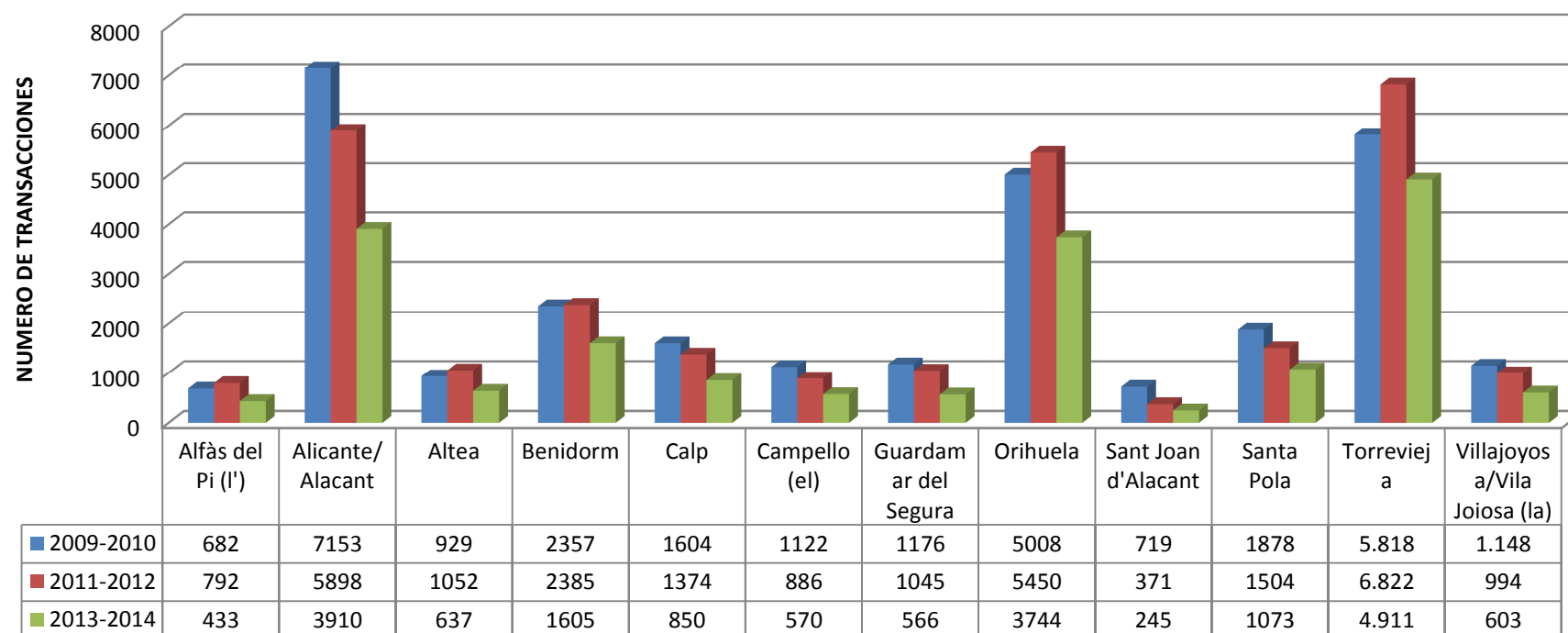
*Gráfico 13: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2010/2014, nótese que en el año 2.014 solo aparece el primer trimestre. Unidades en transacciones.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*

Gráficamente observamos de nuevo 3 municipios que están por encima del resto: Alicante, Orihuela y Torrevieja, que alcanzan valores que rondan las 3.000 transacciones inmobiliarias por año.

Por otra parte, agrupando lo acontecido en el periodo desde 2.009 hasta el presente (primer cuatrimestre de 2.014), observamos lo que acontece en el gráfico a continuación:

## NUMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS EN EL PERIODO DE 2009-2014



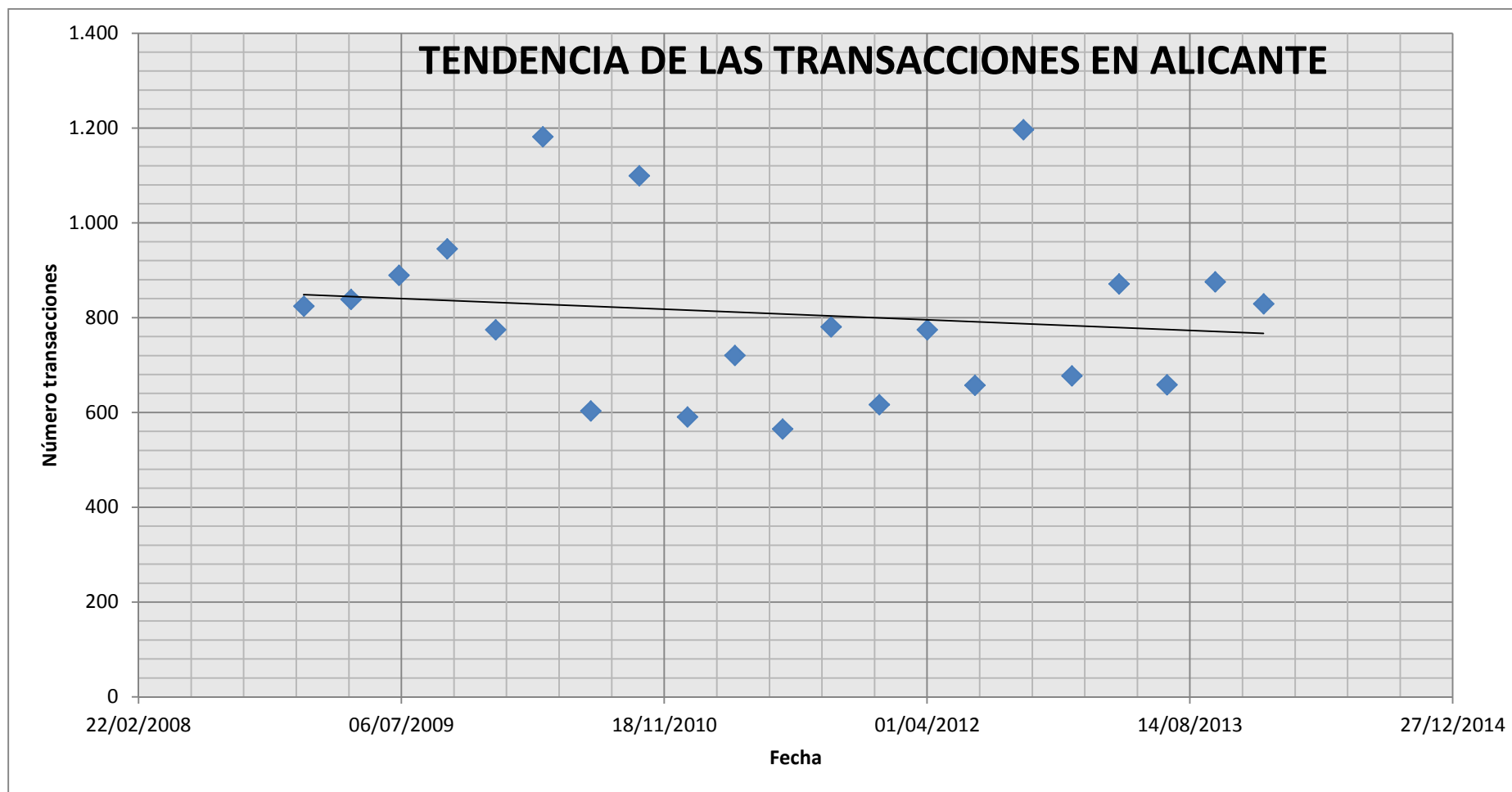
*Gráfico 14: Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda en la Provincia de Alicante durante el periodo 2010/2014, agrupado en grupos de dos años. Nótese que en el año 2.014 solo aparece el primer trimestre. Unidades en transacciones.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*

Mientras que todos los municipios ofrecen una tendencia a la baja, Orihuela y Torrevieja ofrecen una tendencia a aumentar el número de transacciones, incluso en el caso de Torrevieja, como se observa claramente en el gráfico 13, casi se alcanza el número de transacciones inmobiliarias del periodo 2.009-2.010 a pesar de estar referido en los datos solamente el primer cuatrimestre de 2.014, con lo que se prevé que se alcancen valores superiores.

Sobre las tres ciudades hemos procedido a realizar cálculos mediante gráficos de dispersión para observar la tendencia de las transacciones en cada uno de estos municipios mediante estas 21 muestras por municipio obtenidas en cada uno de los trimestres entre el periodo de 2.009 hasta el primer cuatrimestre de 2.014.

Este análisis da como resultado las siguientes tres gráficas sobre la tendencia de cada municipio.



*Gráfico 15: Tendencia de las transacciones en el municipio de Alicante, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014. Unidades en transacciones.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*

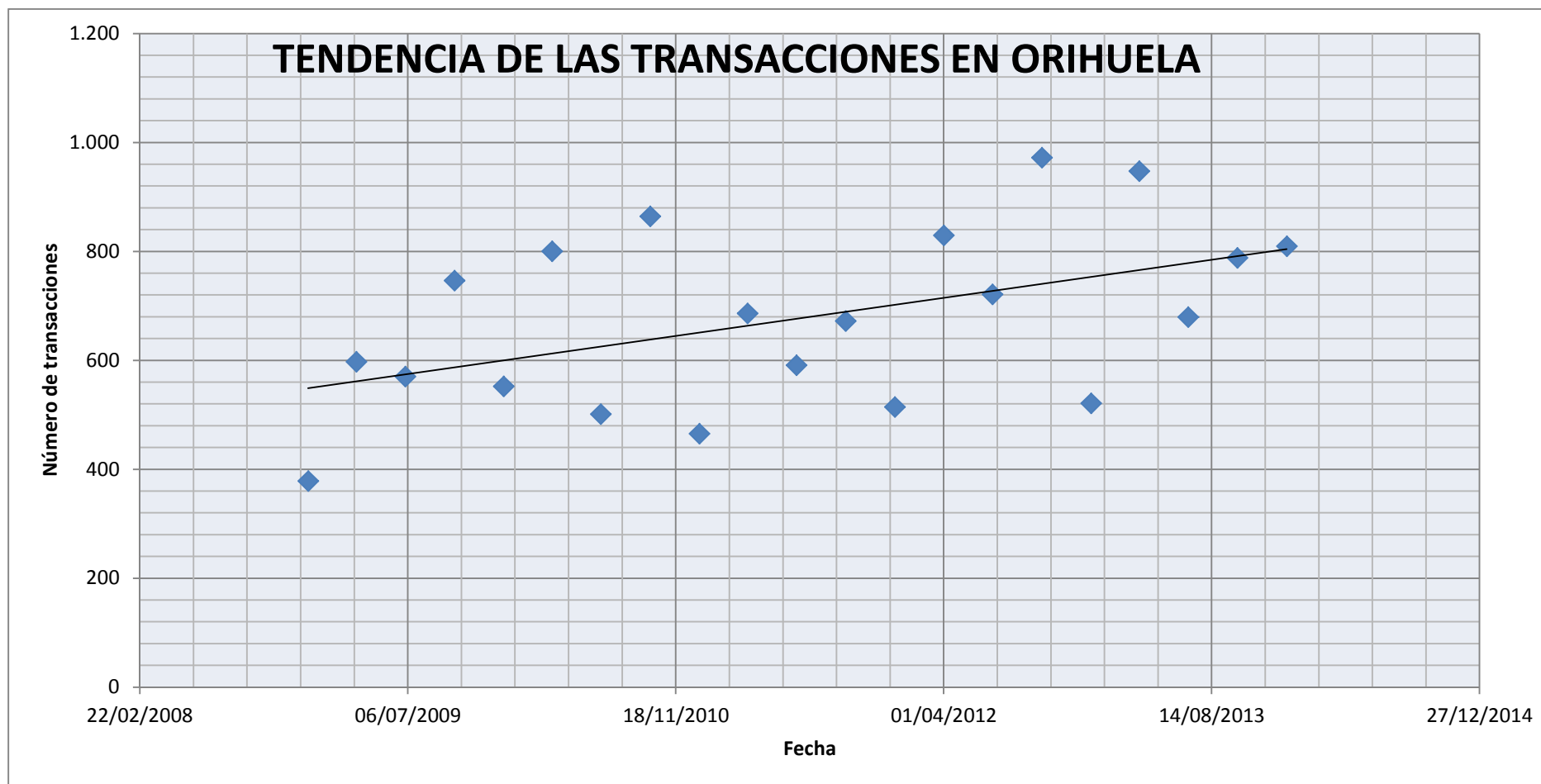
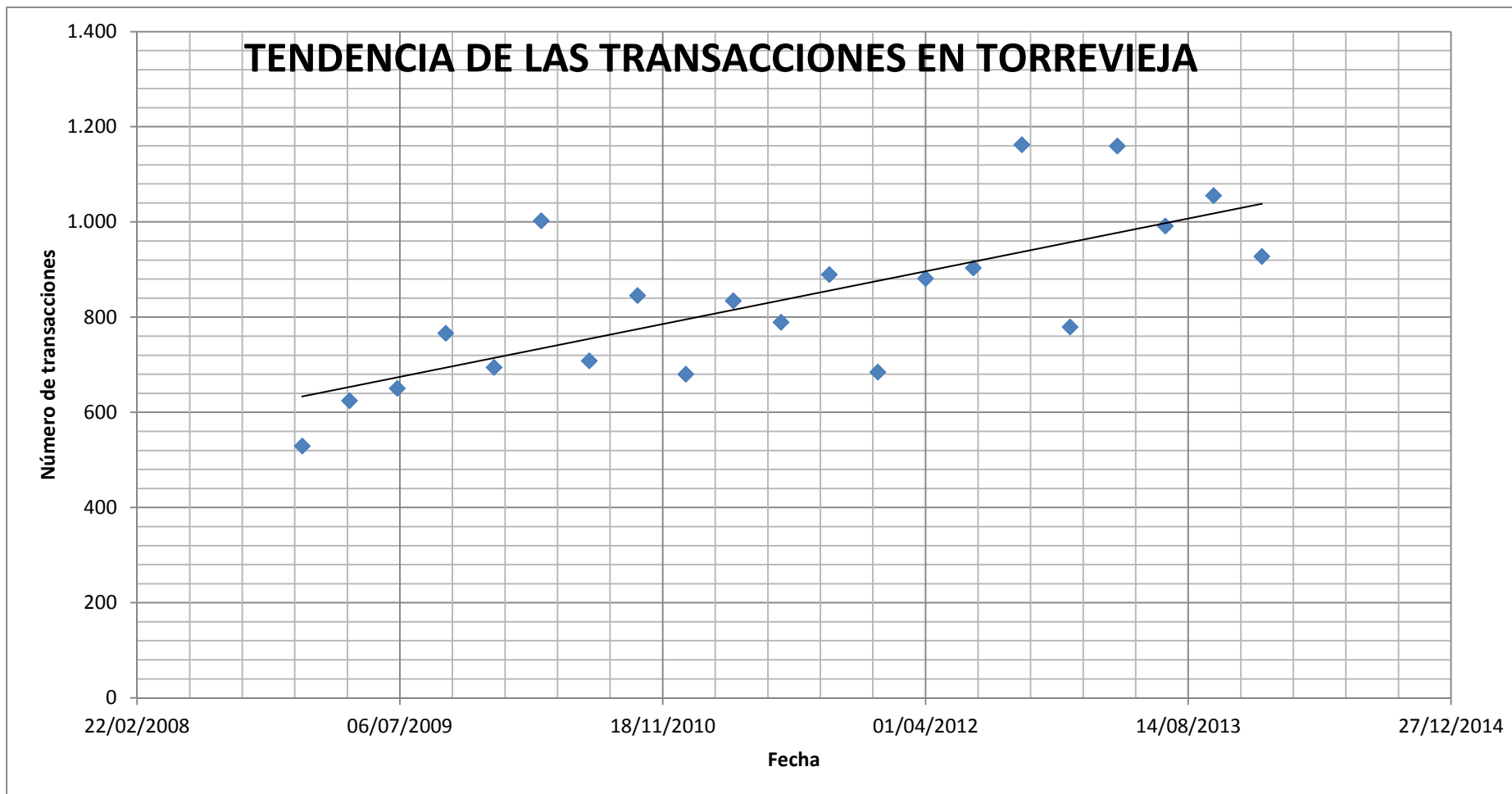


Gráfico 16: Tendencia de las transacciones en el municipio de Orihuela, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014. Unidades en transacciones.

Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.



*Gráfico 17: Tendencia de las transacciones en el municipio de Torrevieja, analizando muestras desde el periodo de 1º trimestre de 2.009 hasta el 1º trimestre de 2.014. Unidades en transacciones.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Boletín Estadístico, transacciones inmobiliarias por municipios, Ministerio de Fomento.*

Observamos claramente cuáles son las tendencias de mercado inmobiliario en los cuatro municipios que vienen destacando desde que iniciamos el estudio socio-demográfico.

Todos los gráficos y tablas anteriores resultan determinantes para la elección de los municipios de estudio del presente proyecto.

Por una parte encontramos el municipio de Alicante, que en principio posee una número de extranjeros a considerar, a pesar de que estos solo representan un 15% de la población de la ciudad. Tiene una gran estabilidad en el número de estos y en su población. Pero por otra parte la tendencia del número de transacciones es decreciente, por lo que se supone que el municipio no está siendo beneficiado por el cliente extranjero, que a pesar de todo, se mantiene en la Capital de Provincia.

Por otra parte tenemos el municipio de Benidorm, que posee un gran porcentaje de población extranjera (35 % de su población total), así como en número. En cambio, para Benidorm esta fuerte afluencia de extranjeros no supone un incremento en el mercado inmobiliario, y tiene su sentido a pesar de ser todo un referente en el turismo internacional en nuestro país, pues no se trata de una ciudad creada para el turismo residencial, sino más bien puramente estacional: los extranjeros vienen y se van.

Los datos de Orihuela y Torrevieja sorprenden a la par. No solo tienen una fluencia positiva de extranjeros, sino que Torrevieja lidera en porcentajes de población extranjera, en número de extranjeros y en número de transacciones inmobiliarias toda la provincia, y probablemente también todo el país. Sorprende a su vez, que los términos municipales de Torrevieja y Orihuela son colindantes, siendo sus playas a su vez limítrofes. Sin ninguna duda, podemos afirmar con certeza que esta fluencia de extranjeros está suponiendo un impacto en el mercado inmobiliario.

A partir de este punto, se decide continuar el presente proyecto centrándose únicamente en la mencionada región, en los términos municipales de Torrevieja y Orihuela Costa para estudiar con detalle este fenómeno migratorio que se sucede, siempre desde el punto de vista del estudio de mercado inmobiliario y de la construcción que se pretende en el presente proyecto.



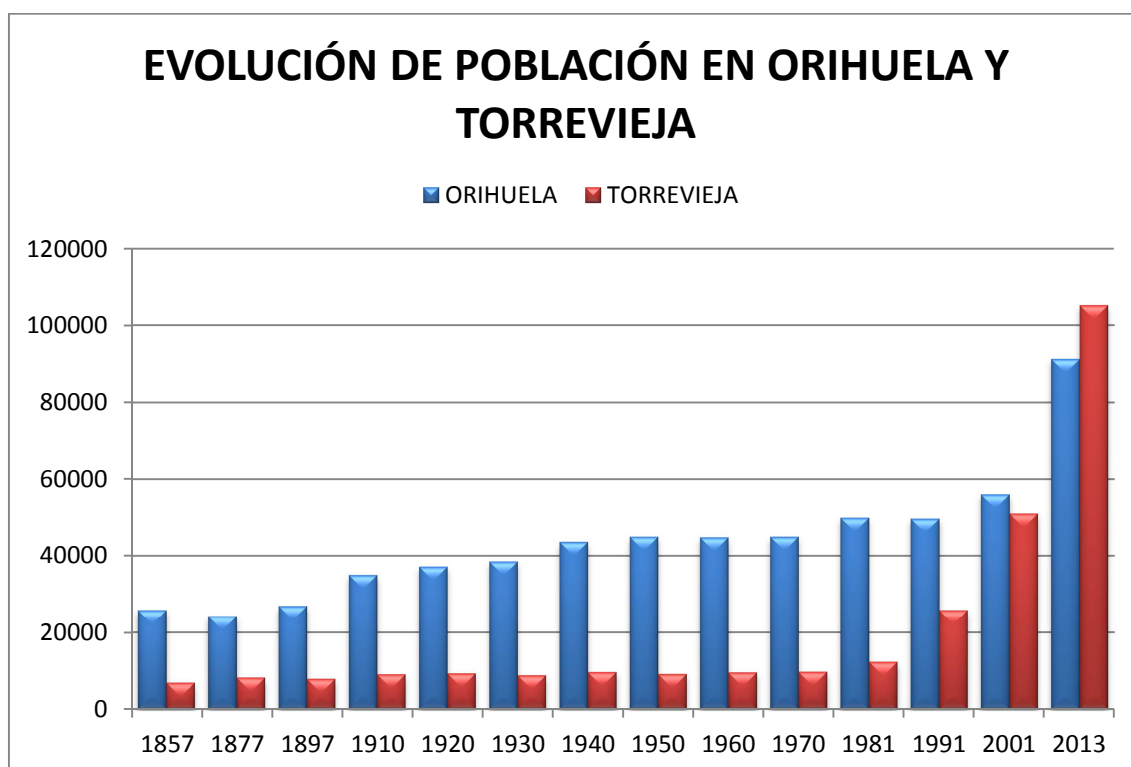


*Figura 31: Situación geográfica de los municipios de Orihuela Costa y Torre Vieja.  
Fuente: Elaboración propia.*

## **BLOQUE 2: ESTUDIO DE LA OFERTA**

## 7.- ESTUDIO CUALITATIVO DE LA VIVIENDA EN TORREVIEJA Y ORIHUELA

Como vimos con anterioridad, el turismo residencial y la llegada de extranjeros de forma masiva a los municipios de Torrevieja y Orihuela Costa a partir del año 1980 supuso un aumento en la población de ambos.



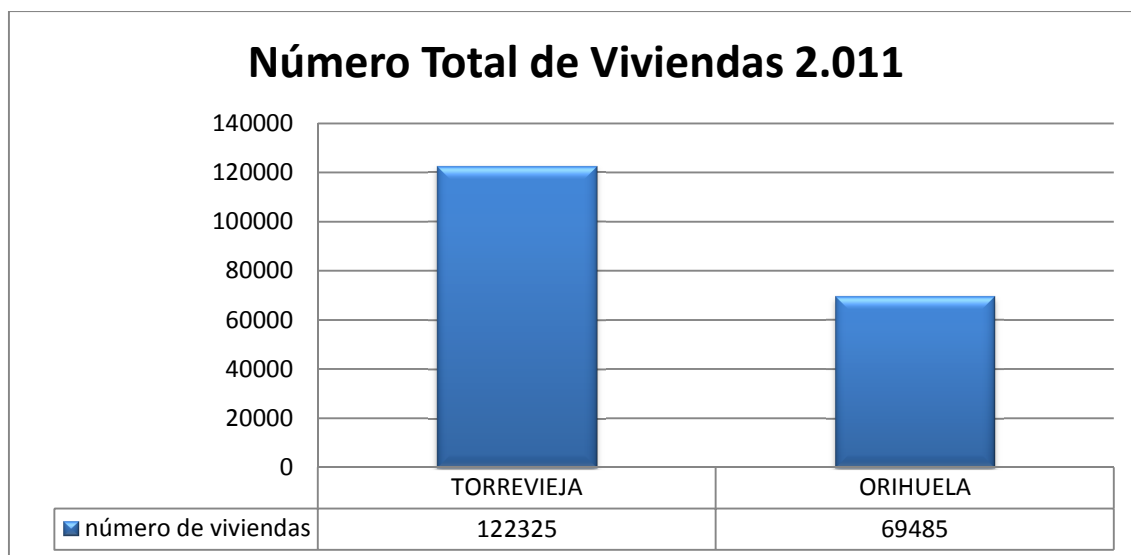
*Gráfico 18: Evolución de la población total en Orihuela y Torrevieja entre 1.857 y 2.013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Este aumento producido en los 40 años supuso un desarrollo urbanístico desmedido, consiguiendo que el motor de la economía de ambos municipios sea el sector de la construcción y deje de serlo el sector agrícola que hasta ahora el sector principal de ambos municipios.

Los planes urbanísticos son revisados y adaptados para conseguir este modelo económico, aumentando el número de viviendas de una forma desmedida, y explotando al máximo el turismo residencial del que se veía beneficiado.

En los siguientes gráficos podemos ver a día de hoy el número de viviendas totales en ambos municipios:



*Gráfico 19: Viviendas totales en Torre Vieja y Orihuela en 2.011. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Este desarrollo se centra en la vivienda para el extranjero que busca un turismo residencial, es decir, el desarrollo urbanístico se centra en viviendas de uso turístico conformando el sector extra hotelero con vistas al comprador de centro y norte de España y el comprador extranjero que principalmente resulta ser británico, alemán o escandinavo.

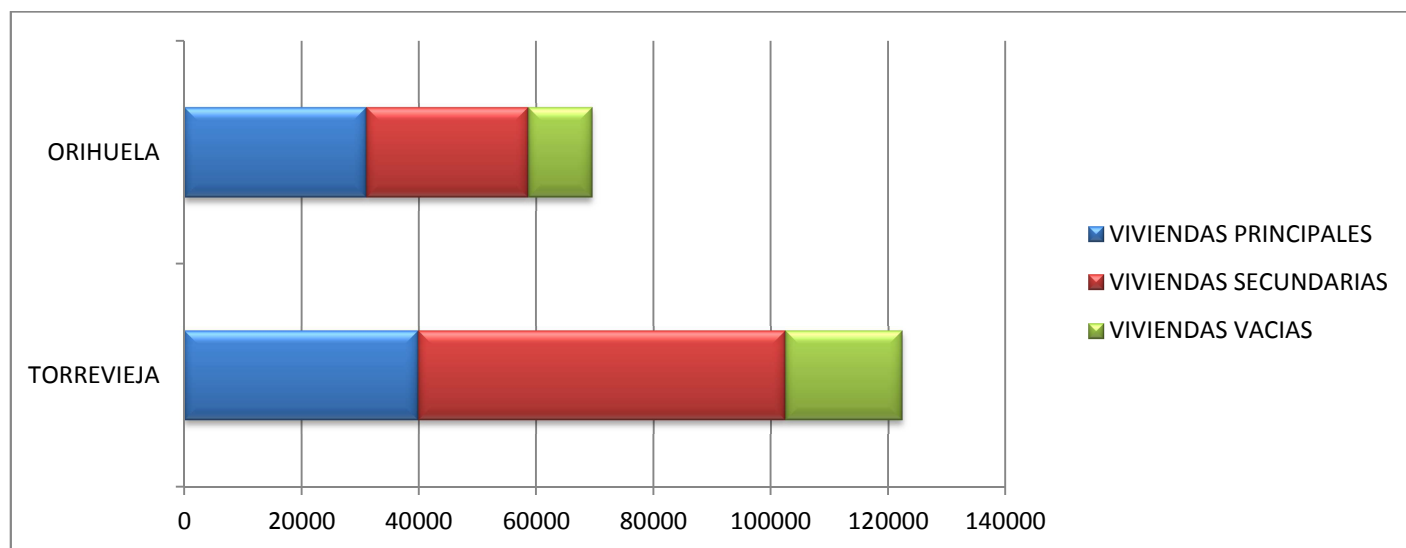
El residente busca residir en la vivienda en periodos estivales, vacacionales o de un modo permanente en el caso de jubilados, el potencial cliente.

Se busca la creación de segundas residencias para clientes de todas partes de Europa. Puesto que se trata de segundas residencias se trata de un urbanismo característico de esta tipología: es puramente horizontal, con baja densidad de población del suelo, buscando que el cliente se sienta libre fuera de las grandes urbes donde normalmente reside.

MUNICIPIO	TOTAL	VIVIENDAS PRINCIPALES	% VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS SECUNDARIAS	% VIVIENDAS SECUNDARIAS	VIVIENDAS VACIAS	%VIVIENDAS VACIAS
TORREVIEJA	122325	39855	32,58	62585	51,16	19885	16,26
ORIHUELA	69485	31020	44,64	27575	39,68	10890	15,67
<b>TOTAL</b>	<b>191810</b>	<b>70875</b>	<b>36,95</b>	<b>90160</b>	<b>47,00</b>	<b>30775</b>	<b>16,04</b>

*Tabla 10: Distribución de viviendas principales – secundarias - vacías en Torre Vieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

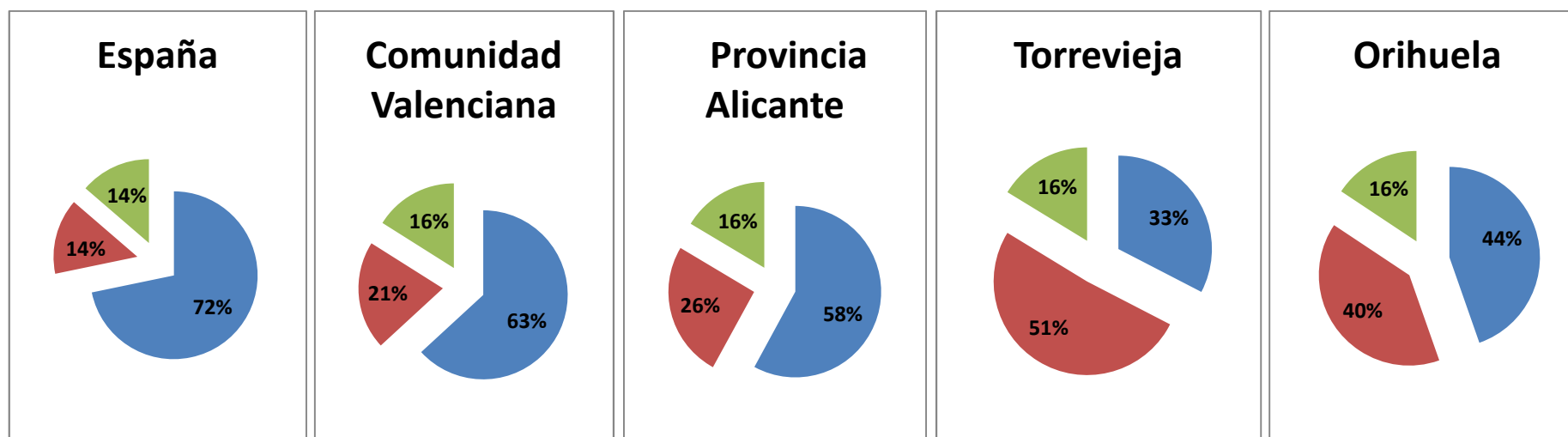


*Gráfico 20: Distribución de viviendas principales – secundarias - vacías en Torre Vieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*

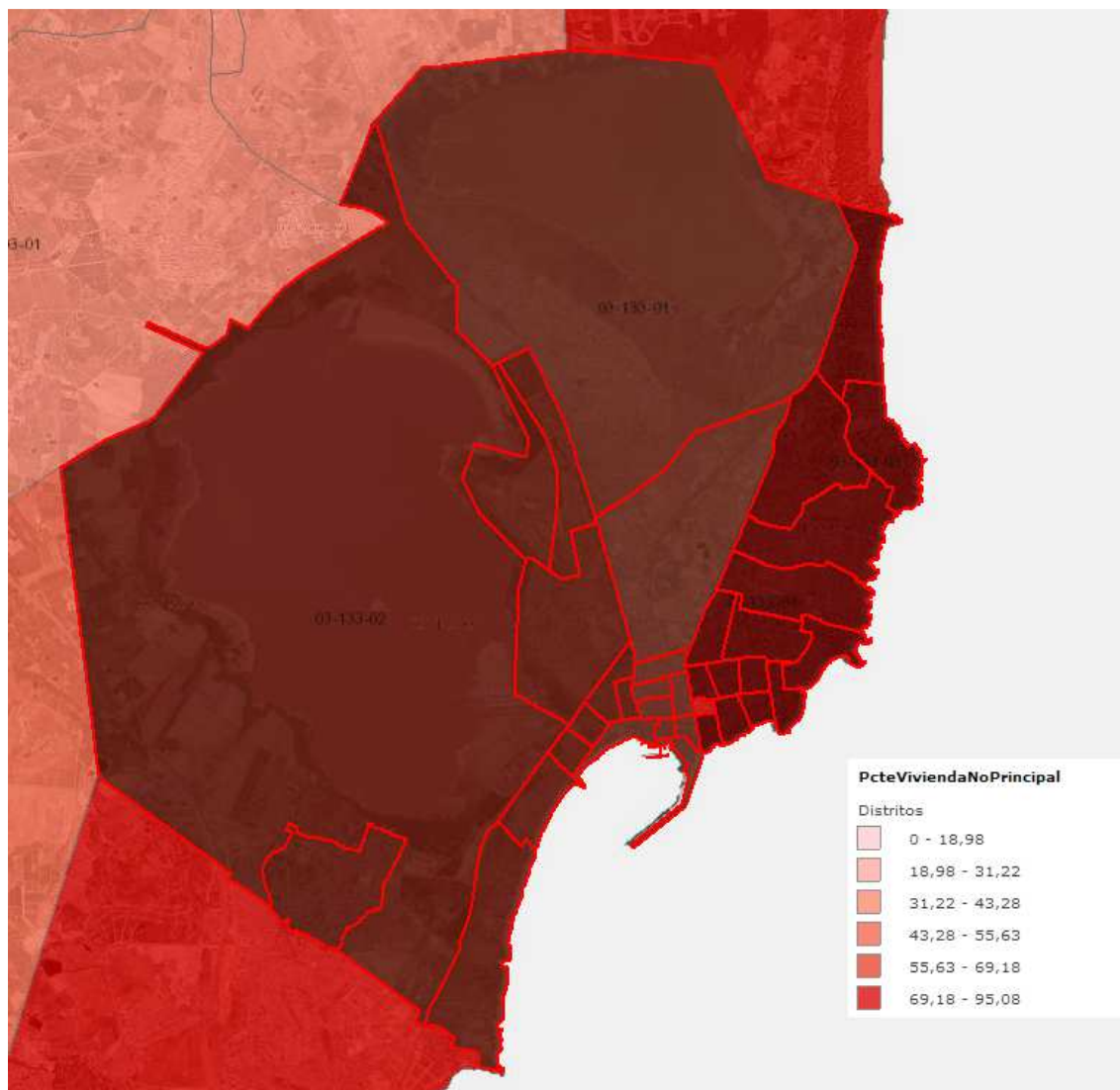
	VIVIENDAS PRINCIPALES	% VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS SECUNDARIAS	% VIVIENDAS SECUNDARIAS	VIVIENDAS VACIAS	%VIVIENDAS VACIAS
<b>España</b>	18083692	<b>71,73</b>	3681565	<b>14,60</b>	3443365	<b>13,65</b>
<b>Comunidad Valenciana</b>	1986896	<b>63,13</b>	655137	<b>20,81</b>	505029	<b>16,04</b>
<b>Provincia Alicante</b>	738367	<b>57,95</b>	326705	<b>25,64</b>	209024	<b>16,40</b>
<b>Torreveja</b>	39855	32,58	62585	51,16	19885	16,25
<b>Orihuela</b>	31020	44,64	27575	39,68	10890	15,67

*Tabla 11: Comparación distribución de tipo de viviendas a nivel nacional, autonómico y provincial con los municipios de Torreveja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*



*Gráfico 21: Comparación distribución de tipo de viviendas a nivel nacional, autonómico y provincial con los municipios de Torreveja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*

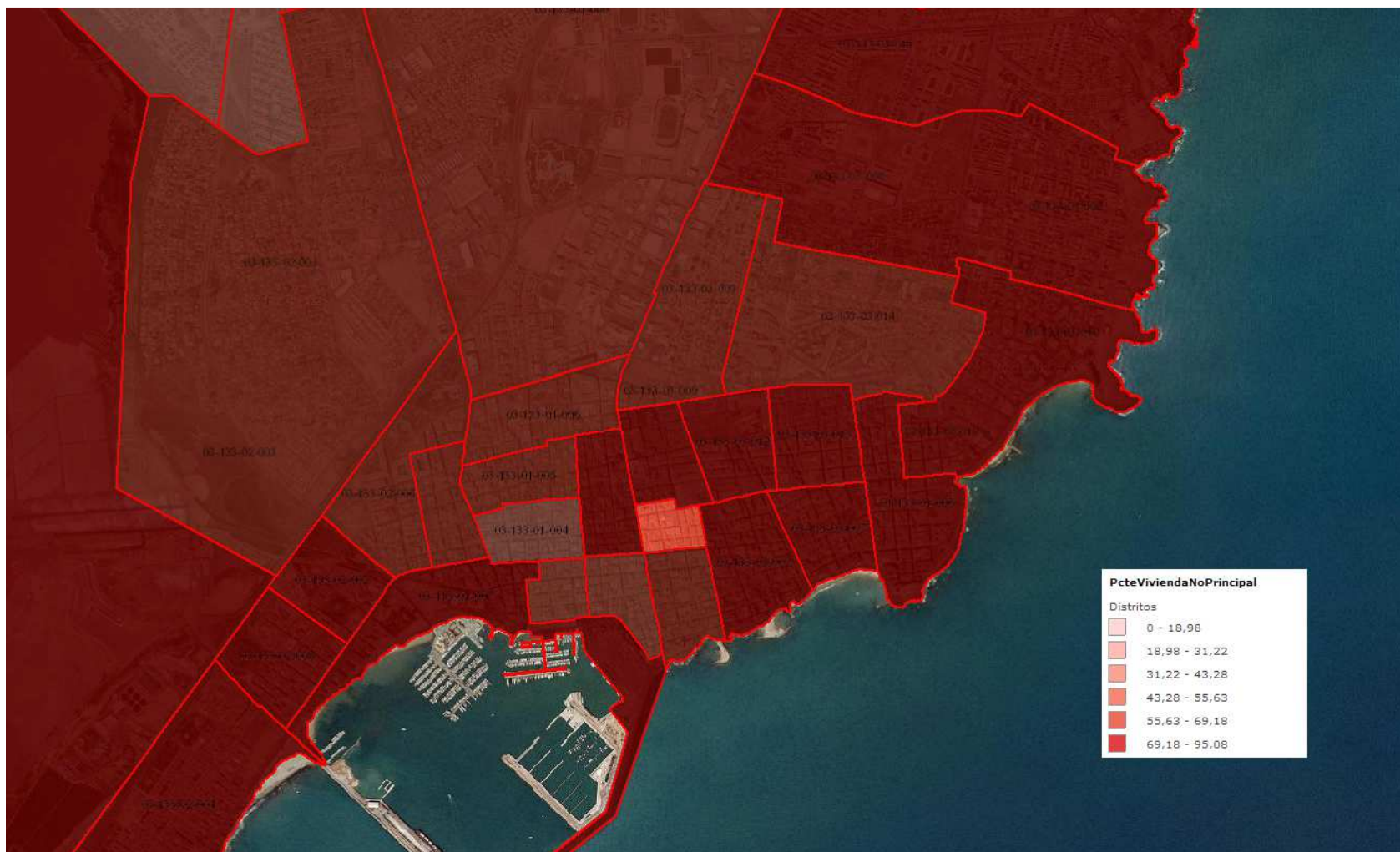
Como vemos, una vez más el municipio de Torrevieja está a la cabeza, en este caso en el número de viviendas secundarias.



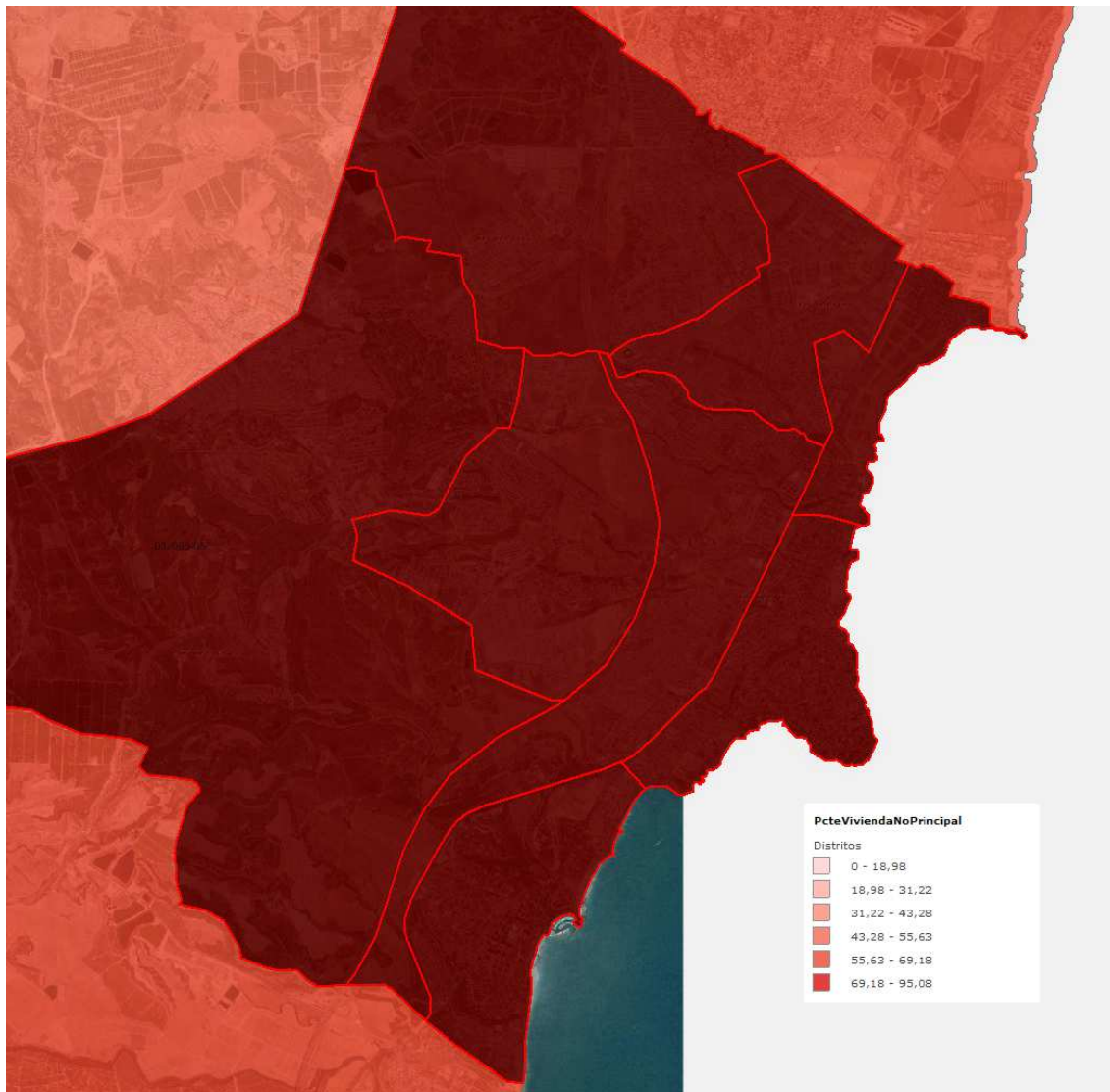
*Figura 32: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Torrevieja en 2.011.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*

Observamos como existe una gran mayoría de vivienda secundaria en casi todas las zonas de Torrevieja donde se ha desarrollado el urbanismo, no descendiendo en ningún momento del 55 %.





*Figura 33: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Torre Vieja en 2.011.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*



*Figura 34: Porcentaje Vivienda Secundaria Municipio de Orihuela en 2.011.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*

En Orihuela Costa todo su urbanismo resulta ser vivienda secundaria no descendiendo en ningún momento del 69 % (resultando casi toda la vivienda principal que observamos en las tablas del INE en Orihuela “pueblo”).

Según P. Gonzalez, J. Turmo y E. Villalonga en su libro “La valoración inmobiliaria: teoría y práctica” se define como vivienda principal *“la vivienda usada fines de semana o periodos vacacionales tanto por residentes españoles como extranjeros”*. Este exceso de vivienda nos demuestra claramente el tipo de urbanismo en ambos municipios: un urbanismo creado por y para la residencia vacacional, creando dos municipios que giran en torno al turismo residencial y el cliente extranjero, su gran mayoría.

Existen varios factores que tienen influencia en la posesión de una vivienda secundaria destinada al turismo residencial. Estos factores son los siguientes:

1. Factor demográfico:
  - La edad.
2. Factores sociales:
  - Nivel de renta de la familia.
  - Nivel laboral de la familia.
  - Nivel de estudios.
  - Posesión de vehículo propio.
3. Factores del territorio:
  - Lugar de primera residencia habitual.
  - Tamaño del municipio de residencia habitual.
  - Climatología del municipio de residencia habitual.
4. **Factores de la tipología de vivienda de la vivienda secundaria.**
  - **Superficie útil en m<sup>2</sup>**
  - **Número de plantas del edificio**
  - **Tipología de vivienda: piso, apartamento, bungalow, adosado, etc.**
  - **Antigüedad edificio.**
  - **Número de habitaciones.**
  - **Estado de las instalaciones y salubridad.**

Todos estos factores son determinantes a la hora de la compra de una segunda vivienda de uso puramente vacacional. Se pretende centrarse en el punto 4 que es el que afecta puramente a la índole urbanística de cada uno de los presentes municipios.

Se realizan una serie de estudios sobre las características de las viviendas para poder evaluar cualitativamente el estado del parque inmobiliario de los municipios de Torre Vieja y Orihuela Costa.

Prestando atención al número de alturas de las edificaciones obtenemos lo siguiente:

Nº de plantas sobre rasante			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	No consta
Municipio de residencia	Tipo de vivienda	Nº de viv. total	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.	Nº de viv.
Orihuela	Total	69485	13750	19120	8020	8210	5780	6250	2510	1315	1010	3360	160
	Viv. principales	31020	6950	8100	3305	2890	3465	3030	1090	1100	515	415	160
	Viv. secundarias	27575	4980	7425	3340	3535	1560	2340	1180	55	450	2710	0
	Viv. vacías	10890	1820	3595	1380	1785	760	880	240	160	45	230	0
Torrevieja	Total	122325	18445	18815	11490	9325	24975	25835	3745	2060	415	4405	2815
	Viv. principales	39855	8695	7510	3310	2400	6860	6240	960	175	135	915	2655
	Viv. secundarias	62585	7395	8665	6470	4955	12475	15575	2255	1555	260	2960	20
	Viv. vacías	19885	2350	2640	1710	1970	5640	4020	530	335	20	525	140
Total	Total	191815	32195	37935	19510	17535	30755	32085	6255	3375	1425	7765	2980
	Viv. principales	70875	15645	15610	6615	5295	10325	9270	2045	1270	650	1335	2820
	Viv. secundarias	90160	12375	16090	9805	8490	14030	17915	3440	1610	705	5670	20
	Viv. vacías	30780	4175	6235	3090	3755	6400	4900	770	495	70	760	140

*Tabla 12: Número de alturas de las viviendas en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Como observamos en la tabla, existe una gran mayoría de edificación en una y dos alturas, lo que significa un uso excesivo del uso horizontal del suelo, careciendo de edificaciones en altura como otras ciudades que han optado con esta opción para poder aumentar el número de habitantes como por ejemplo vimos que sucedía en el municipio de Benidorm. Este uso excesivo del suelo limita a ambos municipios, que están agotando su suelo urbanizable.

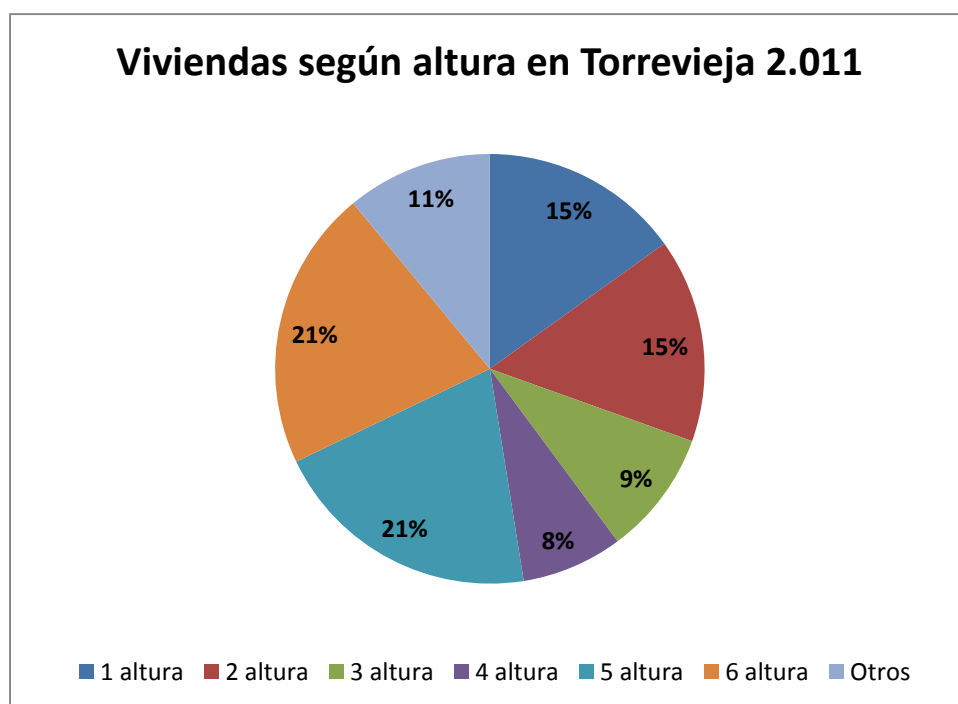


Gráfico 22: Comparativo de viviendas según alturas en Torre Vieja. Unidades en número de viviendas  
 Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

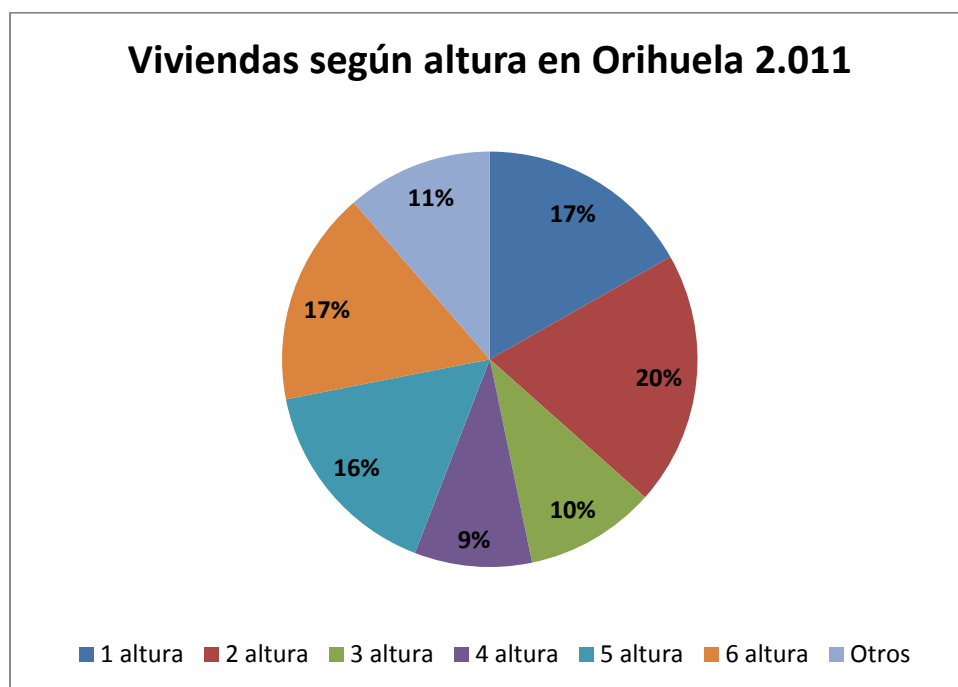


Gráfico 23: Comparativo de viviendas según alturas en Orihuela. Unidades en número de viviendas  
 Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

Si prestamos atención al número de metros útiles de superficie en los hogares se obtiene lo que viene a continuación:

NÚMERO DE HOGARES											
Superficie útil de la vivienda	Total	Hasta 30 m2	30-45 m2	46-60 m2	61-75 m2	76-90 m2	91-105 m2	106-120 m2	121-150 m2	151-180 m2	Más de 180 m2
Orihuela	31020	75	390	2645	3705	11265	4665	3380	2665	705	1525
Torre Vieja	39855	455	3665	10245	8670	9170	2895	2090	1315	640	710

Tabla 13: Distribución de hogares según superficie útil en los municipios de Torre Vieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

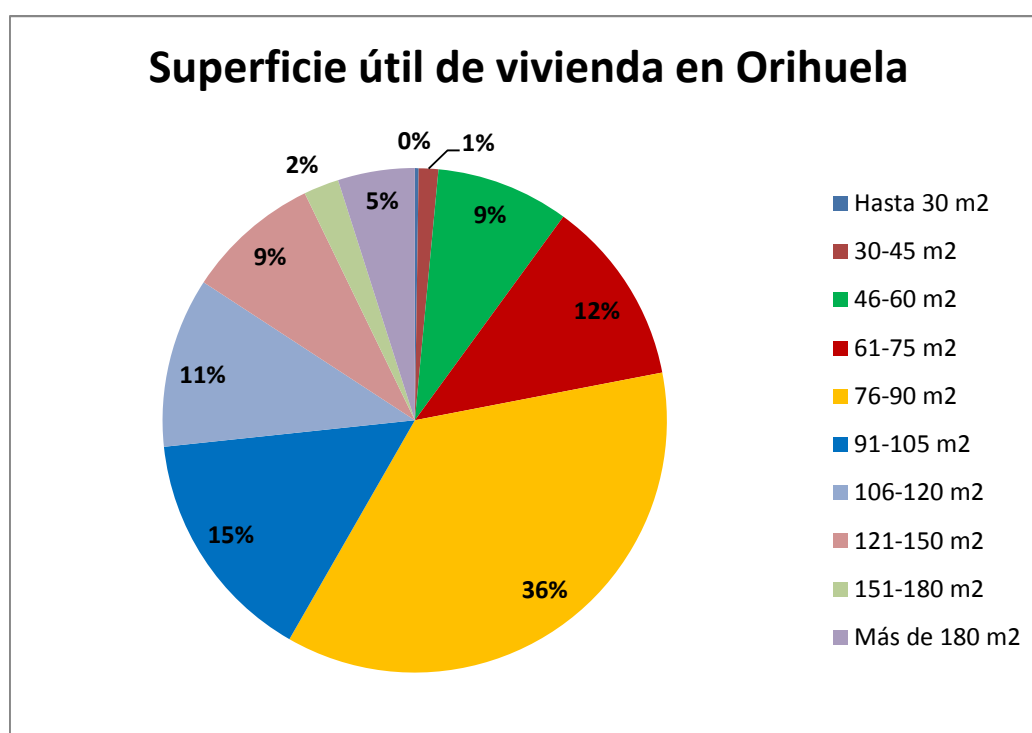
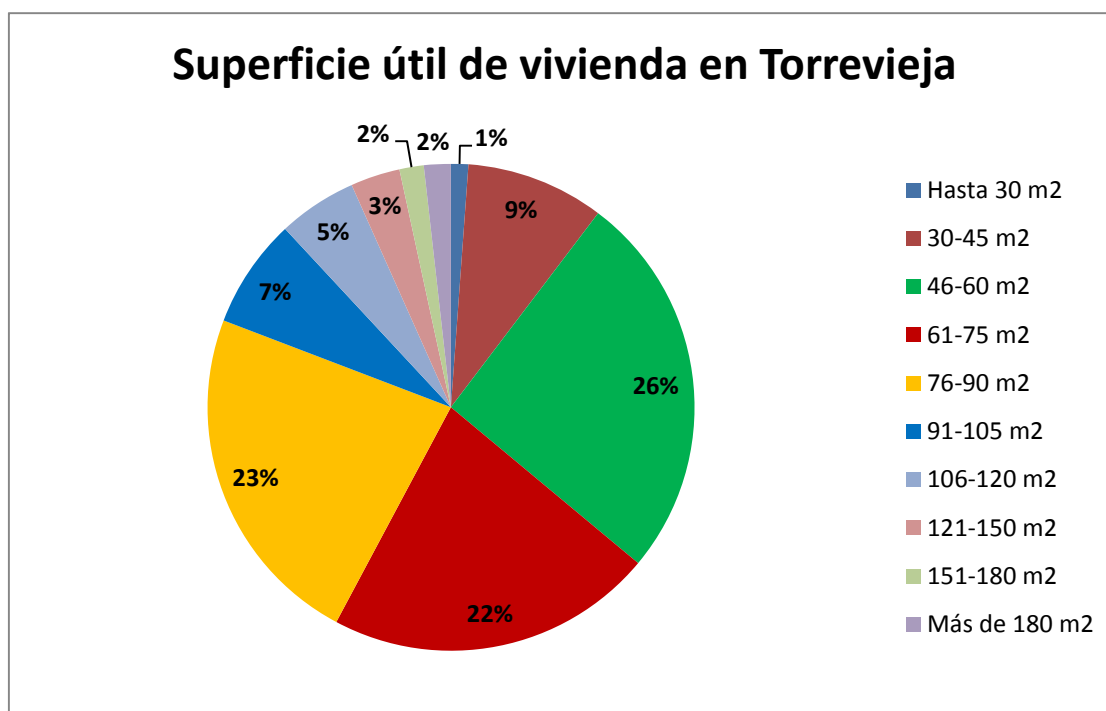


Gráfico 24: Distribución de viviendas según superficie útil en Orihuela en 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

En Orihuela se observa una clara mayoría en la cantidad de hogares de 76-90 m<sup>2</sup> con un 36% de los hogares, teniendo más del 75 % de los hogares del municipio superficies útiles entre 45 y 105 m<sup>2</sup>.



*Gráfico 25: Distribución de viviendas según superficie útil en Torrevieja en 2.011.*

*Unidades en número de viviendas*

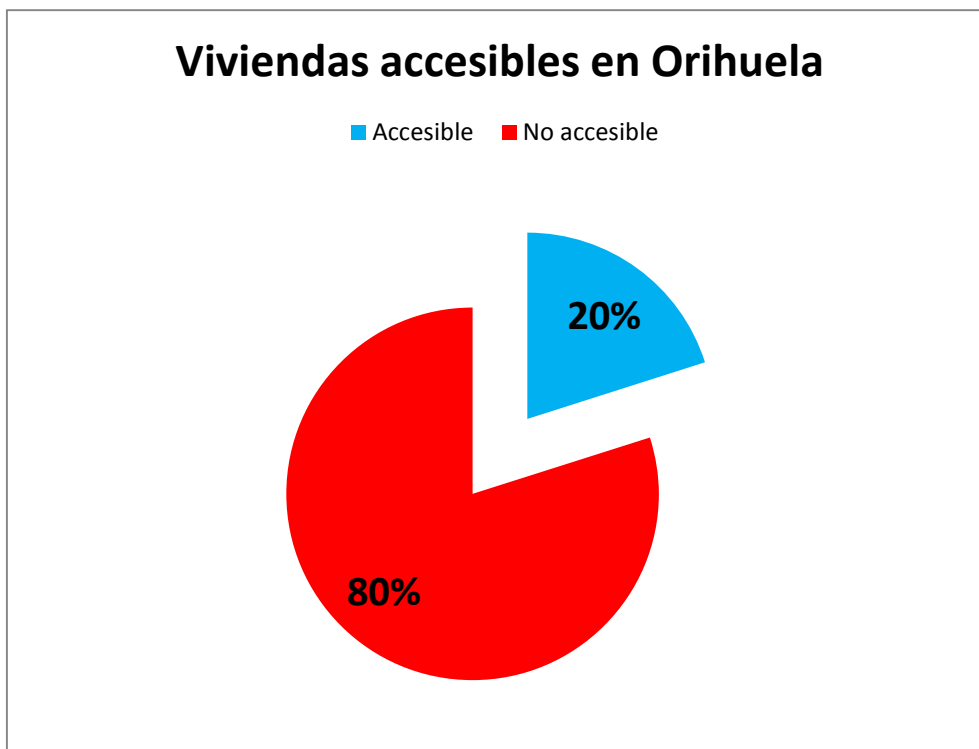
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Por otro lado, en Torrevieja existe un 26 % de hogares con una superficie útil entre 46-60 m<sup>2</sup>, un 22 % de hogares con superficies útiles de entre 61-75 m<sup>2</sup> y un 23% de hogares con una superficie entre 76-90 m<sup>2</sup>. Esto significa que más del 71 % de hogares del municipio son menores de 90 m<sup>2</sup>.

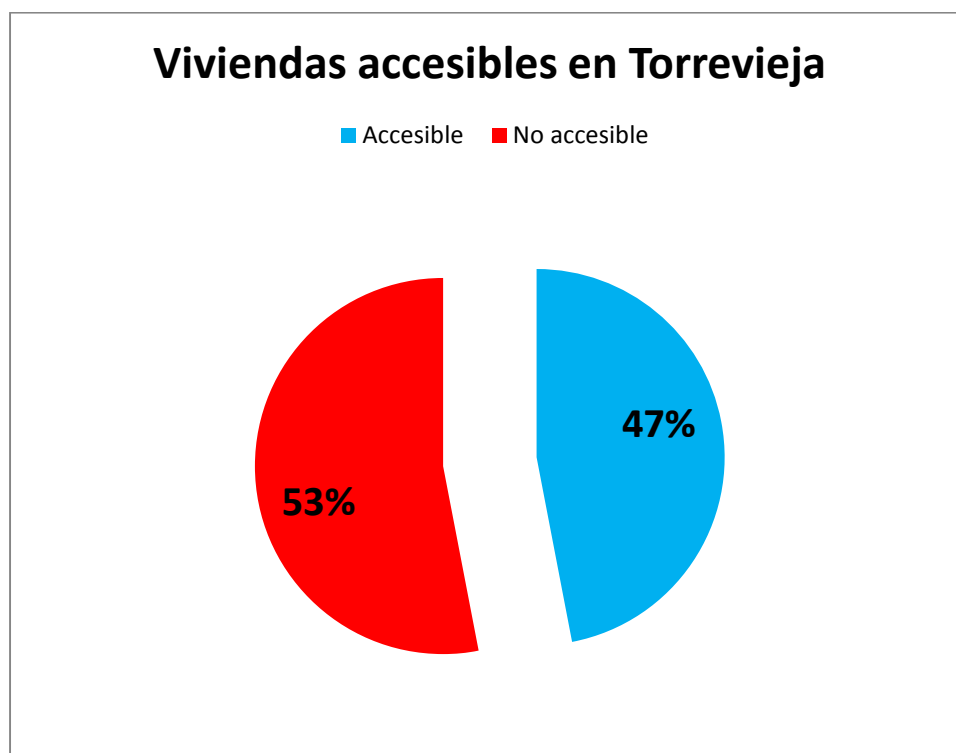
Accesibilidad	Número de viviendas			
Municipio de residencia	Total	Accesible	No accesible	No consta
Orihuela	69485	13605	54115	1770
Torrevieja	122325	56015	63230	3080
<b>Total</b>	<b>191815</b>	<b>69620</b>	<b>117345</b>	<b>4850</b>

*Tabla 14: Distribución de viviendas según accesibilidad en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*





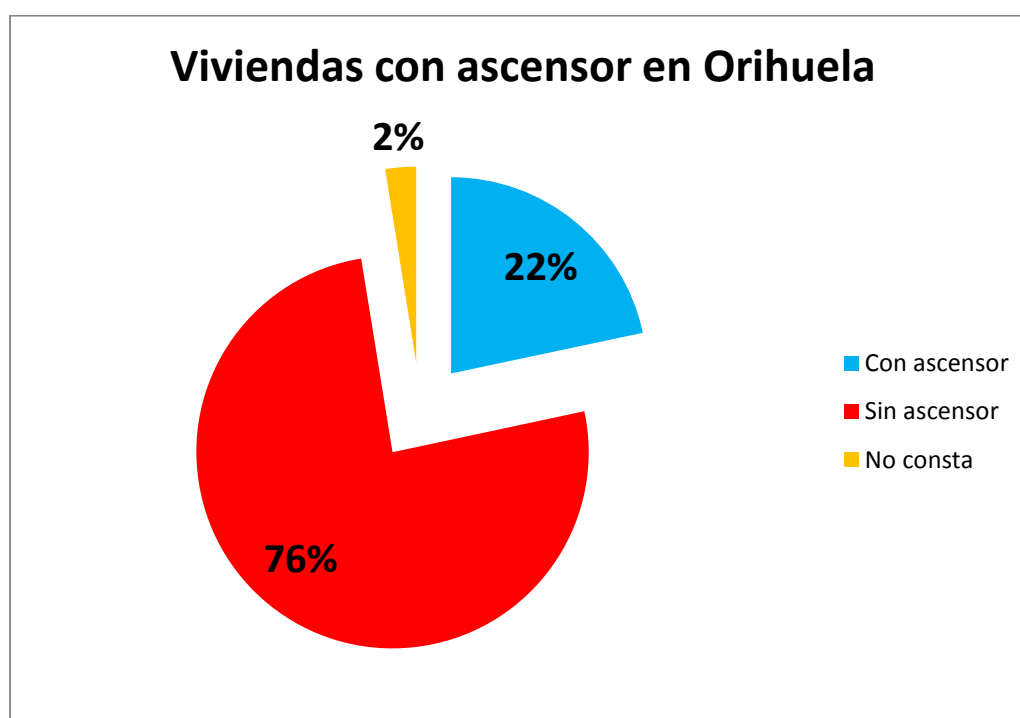
*Gráfico 26: Distribución de viviendas según accesibilidad en Orihuela en 2.011.  
Unidades en número de viviendas  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*



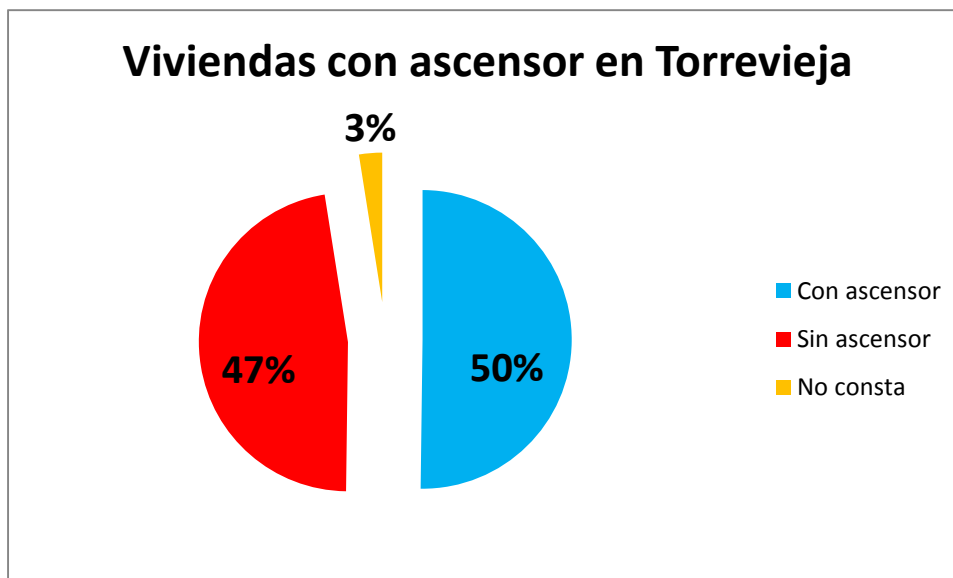
*Gráfico 27: Distribución de viviendas según accesibilidad en Torrevieja en 2.011.  
Unidades en número de viviendas  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Ascensor	Número de viviendas			
Municipio de residencia	Total	Con ascensor	Sin ascensor	No consta
Orihuela	69485	15055	52665	1770
Torrevieja	122325	61405	57840	3080
<b>Total</b>	<b>191815</b>	<b>76460</b>	<b>110505</b>	<b>4850</b>

*Tabla 15: Distribución de viviendas con o sin ascensor en los municipios de Torrevieja y Orihuela en el año 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*



*Gráfico 28: Distribución de viviendas con o sin ascensor en Orihuela en 2.011. Unidades en número de viviendas. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*



*Gráfico 29: Distribución de viviendas con o sin ascensor en Torrevieja en 2.011.*

*Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

La mayoría de viviendas en ambos municipios manifiestan carencias en la accesibilidad, careciendo incluso en la mayoría de ellas incluso de ascensor. Sobrecogen incluso las cifras de Orihuela, que muestra más del 80 % de viviendas como no accesibles y un 76% sin ascensor.

Por otro lado, si estudiamos cuando se ha creado el parque inmobiliario de Orihuela y Torrevieja obtenemos los siguientes datos:

FECHA	VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN ORIHUELA
Antes de 1900	270
1900-1920	585
1921-1940	1140
1941-1950	1280
1951-1960	2285
1961-1970	3930
1971-1980	9760
1981-1990	13445
1991-2001	12570
2002-2011	22450

*Tabla 16: Viviendas construidas en Orihuela desde el año 1-900 hasta 2.011. Unidades en número de viviendas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*

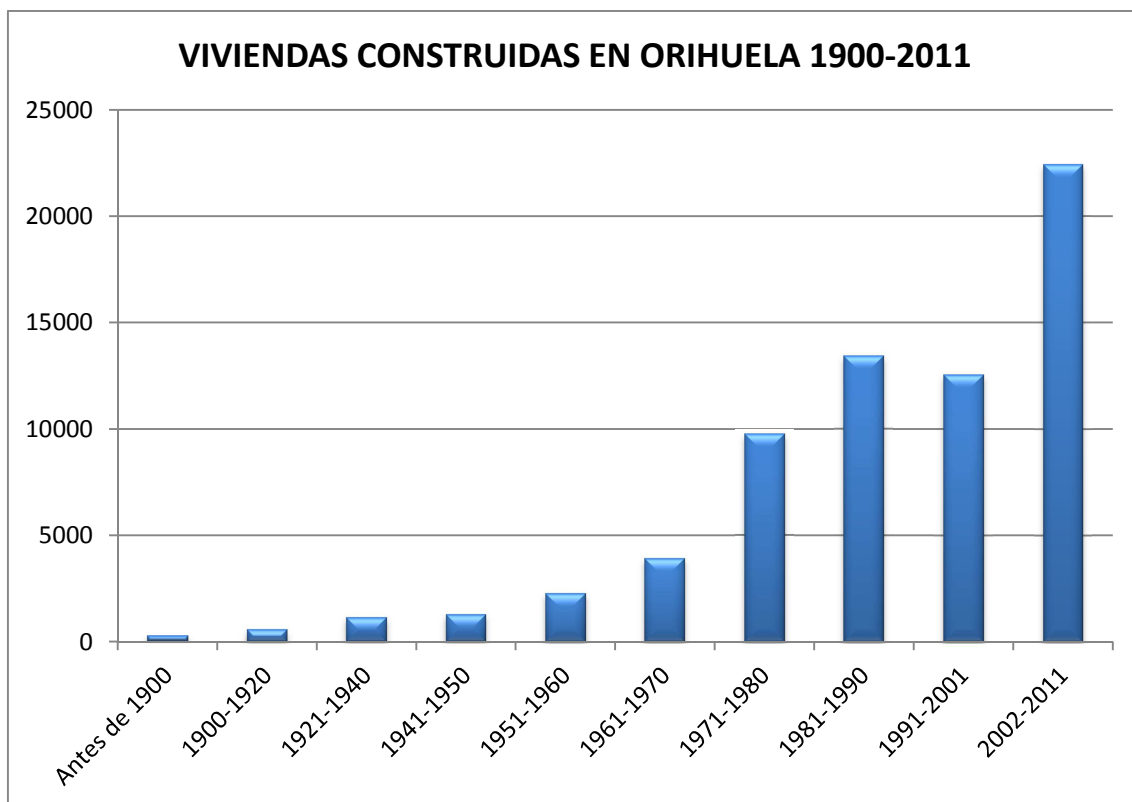


Gráfico 30: Viviendas construidas en Orihuela desde 1.900 hasta 2.011. Unidades en número de viviendas

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

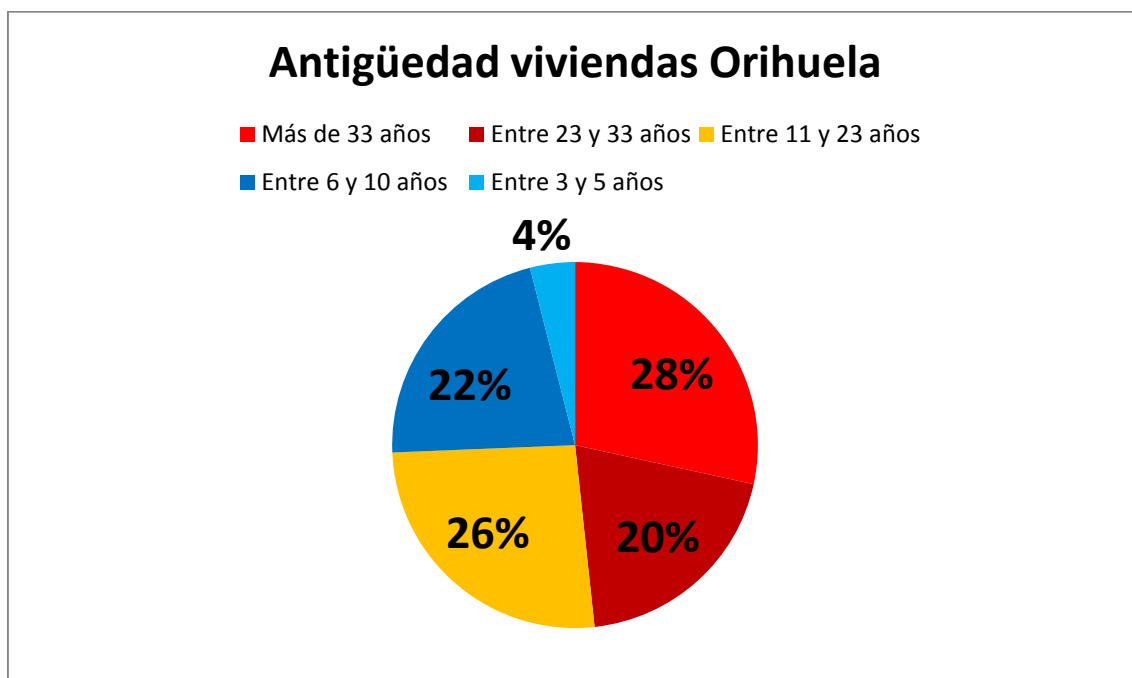


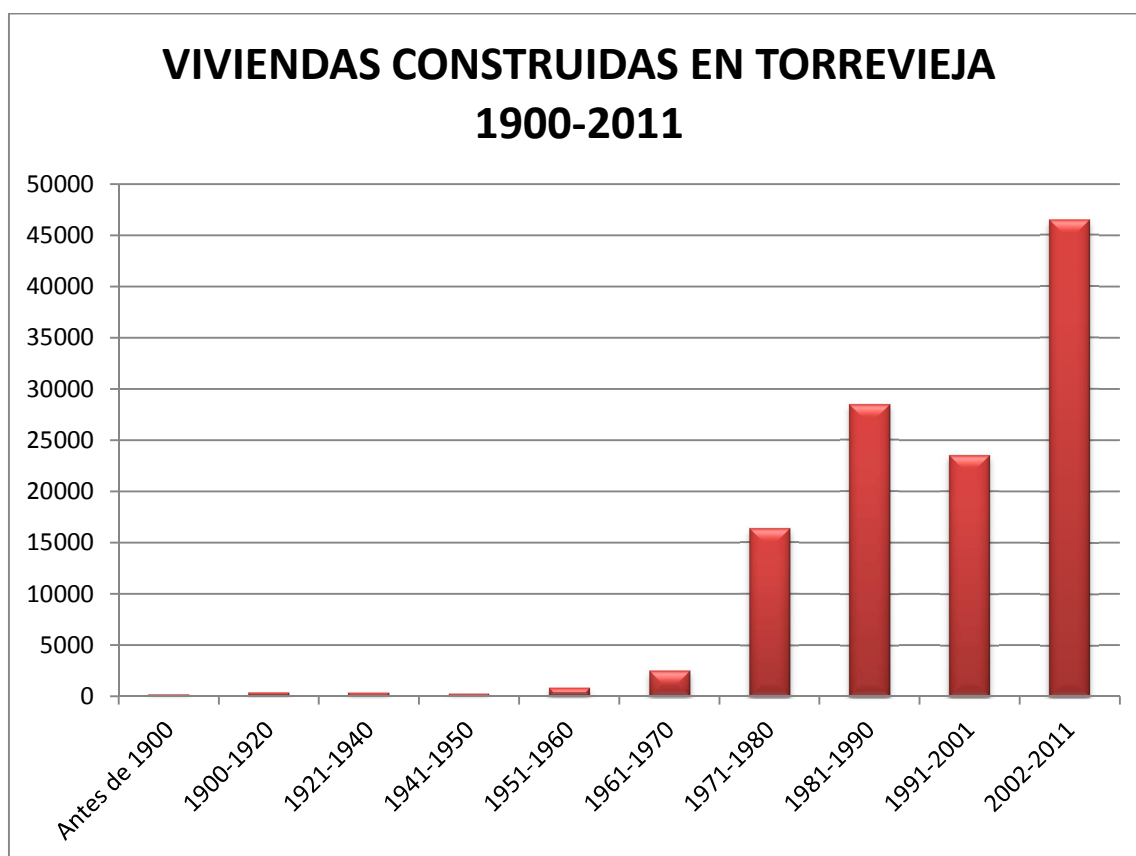
Gráfico 31: Antigüedad viviendas de Orihuela. Unidades en número de viviendas

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.

FECHA	VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN TORREVIEJA
Antes de 1900	190
1900-1920	325
1921-1940	360
1941-1950	275
1951-1960	805
1961-1970	2495
1971-1980	16350
1981-1990	28440
1991-2001	23505
2002-2011	46495

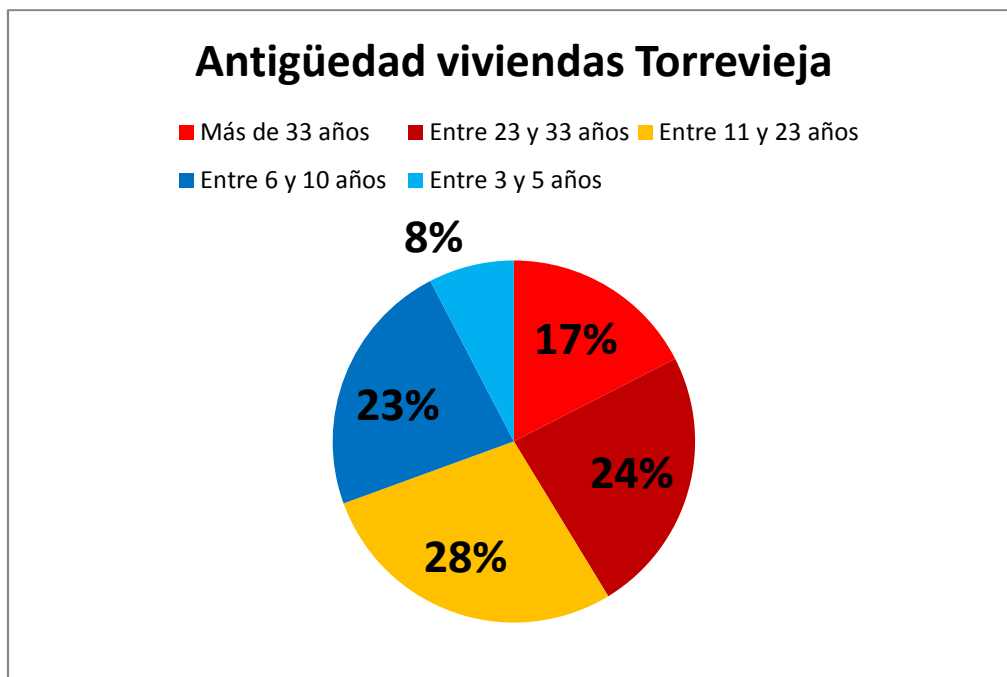
*Tabla 17: Viviendas construidas en Torrevieja desde el año 1.900 hasta 2.011.  
Unidades en número de viviendas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*



*Gráfico 32: Viviendas construidas en Torrevieja desde 1.900 hasta 2.011. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*



*Gráfico 33: Antigüedad viviendas de Torrevieja. Unidades en número de viviendas  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Observamos que los mayores momentos de construcción de viviendas corresponden con los periodos álgidos del turismo residencial en ambos municipios como vimos en las primeras tablas del actual bloque.

Se observa además, que la mayoría del parque inmobiliario de ambos municipios tiene una gran antigüedad. Casi el 70 % de las viviendas de Torrevieja y el 74 % de las viviendas de Orihuela tienen más de 10 años.

## **8.- ESTUDIO CUANTITATIVO DE LA VIVIENDA EN TORREVIEJA Y ORIHUELA**

Tras el estudio cualitativo de ambos municipios deseamos proceder a realizar un estudio cuantitativo.

Como sabemos, el principal problema en nuestro país ha sido por la construcción desmedida que ha generado un exceso de stock inmobiliario que debido a diversos factores como la crisis financiera, no ha podido ser absorbida por la población. Este exceso de stock ha supuesto que la creación de producto tipo viviendas no sea necesaria, paralizándose la actividad constructora. Esta paralización ha supuesto la crisis del sector de la construcción que a día de hoy prácticamente no existe en ningún punto de España.

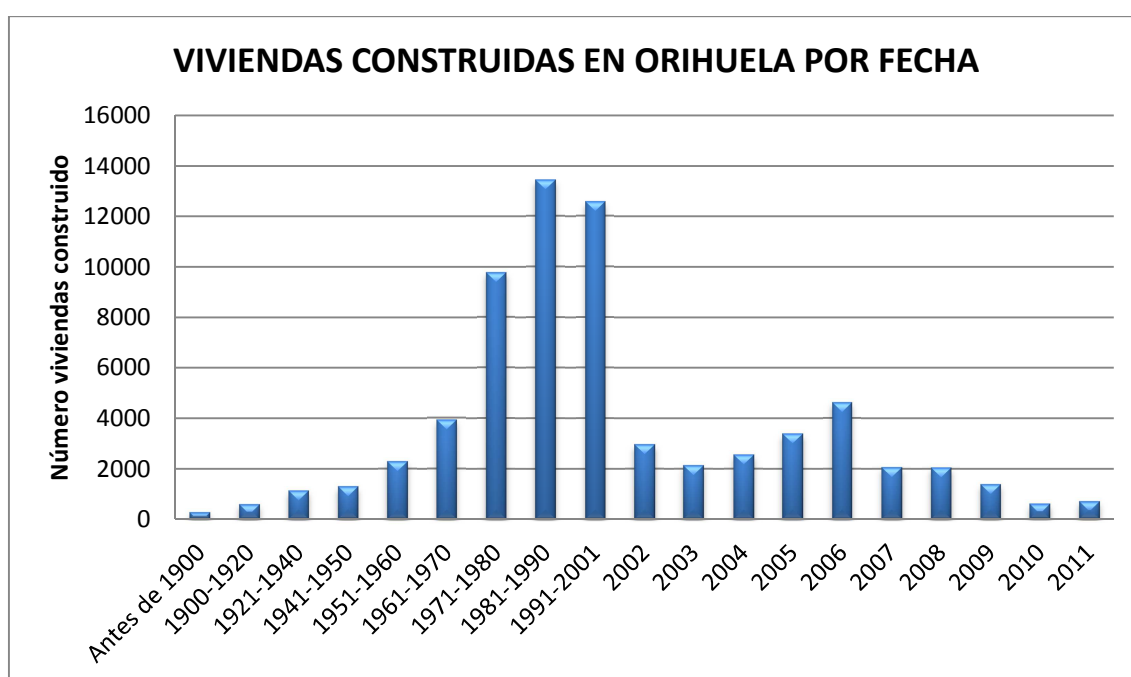
Pero como ya observamos en la mayoría de medios de comunicación se comenta que en esta región de la Vega Baja no sucede lo propio, sino que el sector de la construcción vuelve a estar activo, y esto solo puede significar una cosa: que el producto de demanda se ha agotado, y se precisa generar más.

Desconocemos si estas informaciones son ciertas y es lo que pretendemos conocer en este capítulo. Pretendemos conocer si de verdad se ha logrado vender todo el stock y pretendemos conocer si de verdad el sector de la construcción se encuentra activo y de qué manera. Para ello vamos a estudiar el ritmo edificatorio en los últimos años y vamos a calcular mediante entrevistas y análisis inmobiliarios cuál es la cantidad de stock.

## 8. 1.- RITMO EDIFICATORIO

Para cuantificar la cantidad de viviendas ejecutadas realizaremos un estudio sobre lo acontecido en los municipios en los últimos años, prestando principal atención a las solicitudes de licencia de obra que se han realizado en los Ayuntamientos de ambos municipios, en referencia a promociones realizadas en los términos de Orihuela y Torrevieja.

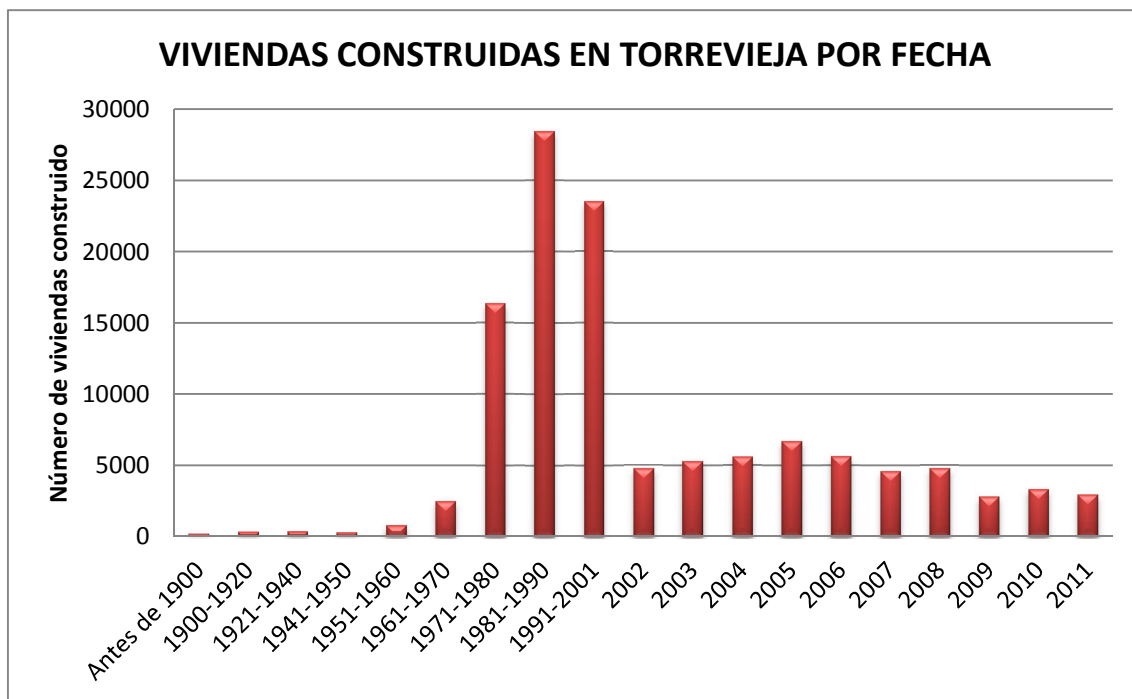
Como ya observamos en el capítulo 8, la mayoría de viviendas de ambos municipios fueron construidas durante varios booms inmobiliarios que se produjeron en el municipio, durante las décadas de los ochenta, los noventa, y finalmente hasta la crisis inmobiliaria y financiera en 2008, como vemos en las siguientes figuras:



*Gráfico 34: Viviendas construidas en Orihuela por fecha. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*





*Gráfico 35: Viviendas construidas en Torrevieja por fecha. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Si analizamos con más detalle lo que sucedió durante los últimos años, posteriores a la crisis, observamos lo siguiente:

FECHA	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN ORIHUELA	2.955	2.135	2.560	3.395	4.620	2.060	2.050	1.385	590	700

*Tabla 18: Viviendas construidas en Orihuela desde el año 2.002 hasta 2.011. Unidades en número de viviendas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*



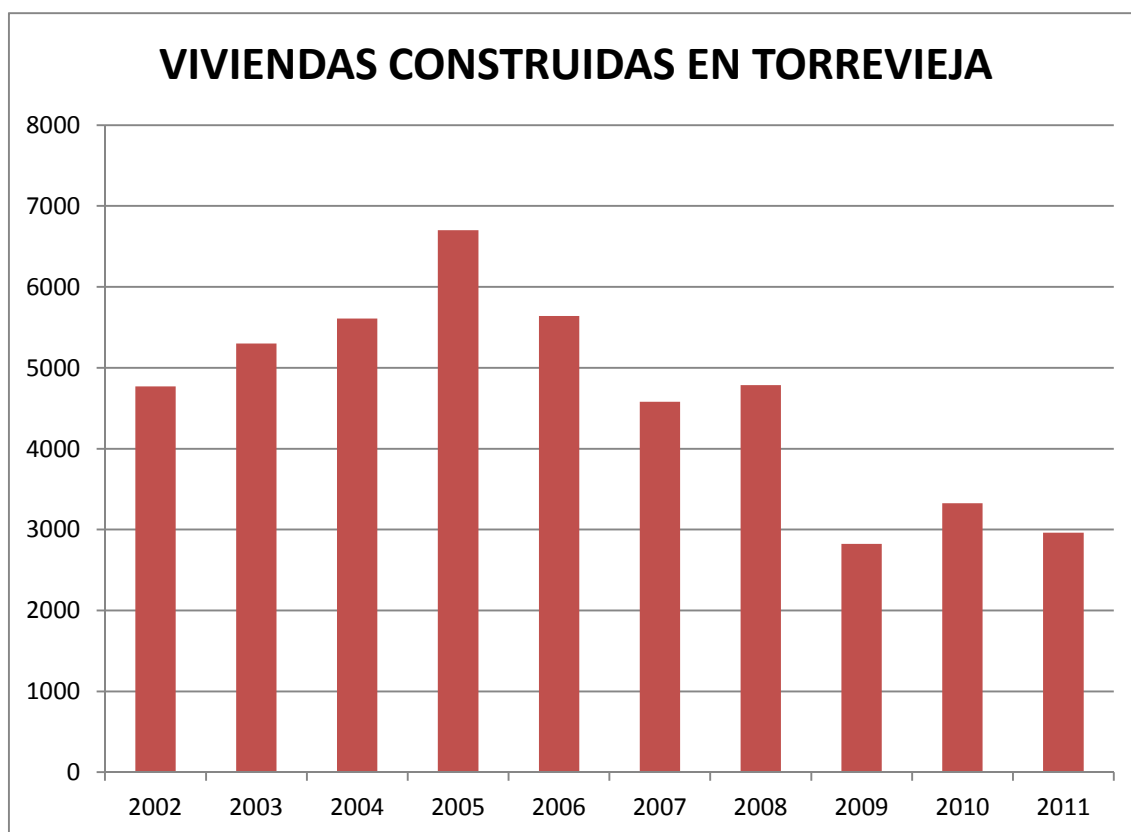
*Gráfico 36: Viviendas construidas en Orihuela por fecha. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

FECHA	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN TORREVIEJA	4.770	5.300	5.610	6.700	5.640	4.580	4.785	2.825	3325	2960

*Tabla 19: Viviendas construidas en Torrevieja desde el año 2.002 hasta 2.011. Unidades en número de viviendas.*

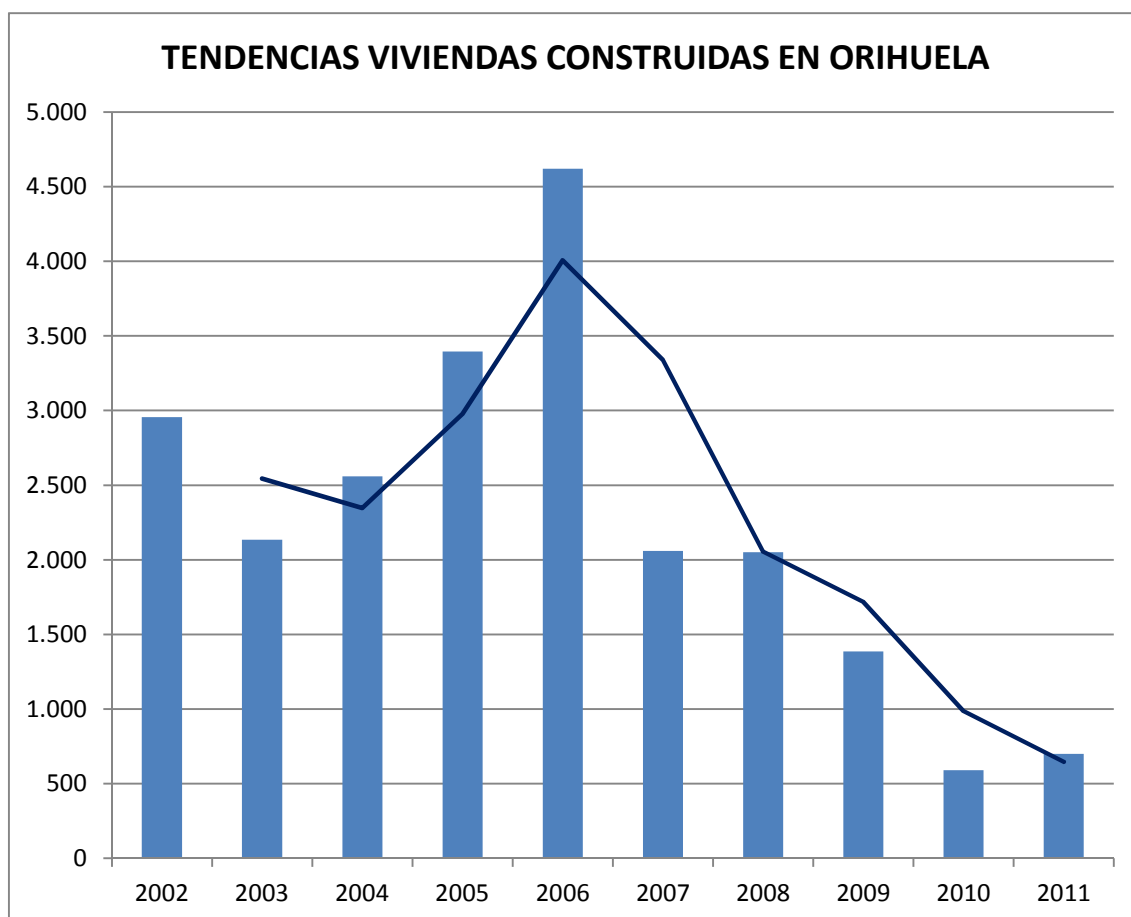
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011*



*Gráfico 37: Viviendas construidas en Torrevieja por fecha. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Como observamos, los máximos se alcanzaron en el año 2.005-2.006, y a partir de ahí el número de viviendas ha ido decreciendo según observamos en los datos que nos facilita INE. Si establecemos líneas de tendencia extrapolares lineales podemos observar la tendencia de ambos municipios en cuanto a la construcción de inmuebles de 2.002 a 2.011.



*Gráfico 38: Tendencia sobre las viviendas construidas en Orihuela por fecha. Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

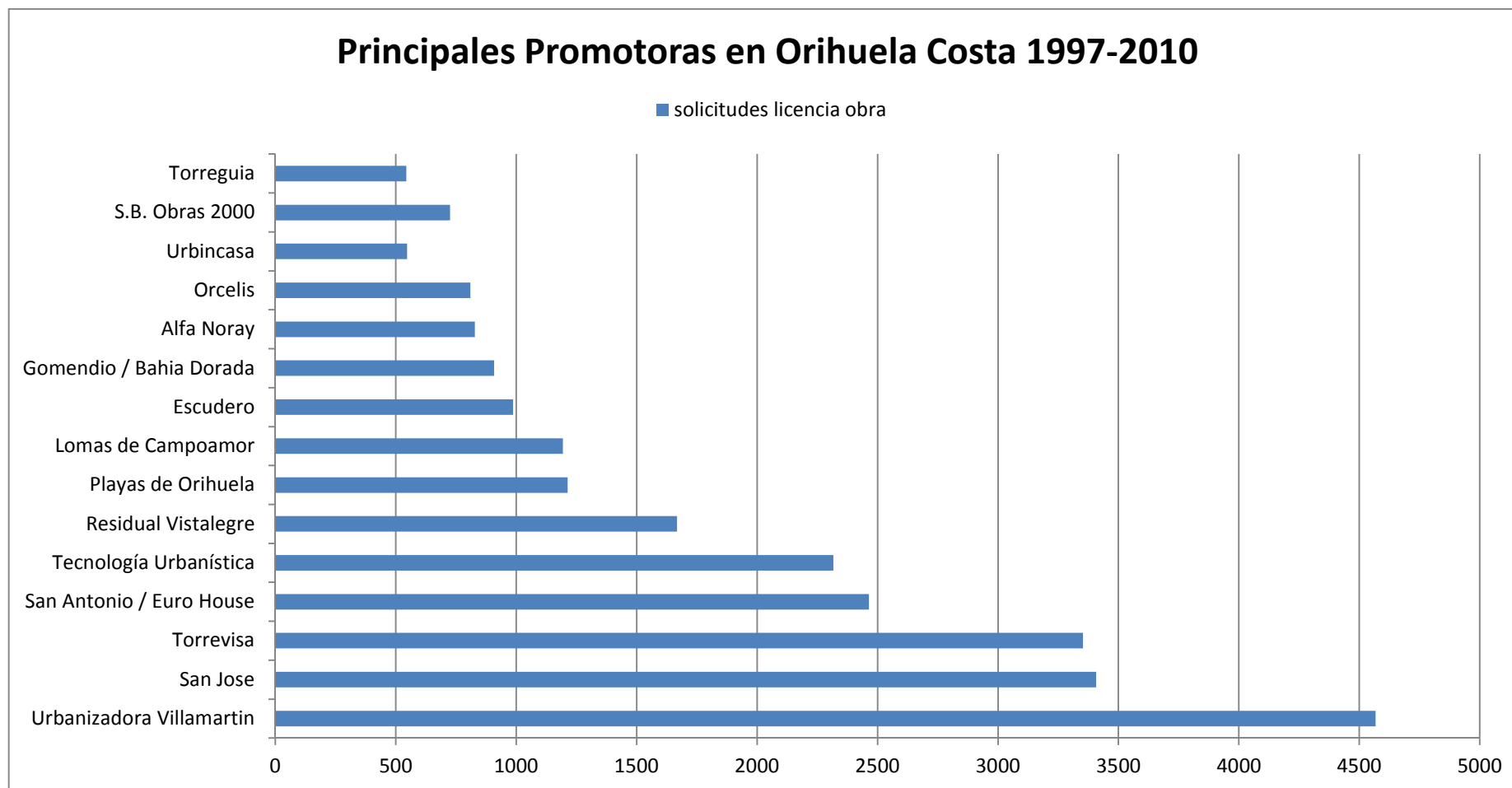
Centrándonos un poco en el municipio de Orihuela y si analizamos su tendencia, vemos que es decreciente, llegando a un mínimo de 590 viviendas construidas en el año 2.010 y llegando a las 700 viviendas en 2.011.

Para continuar sobre el estudio, se van a desestimar las construcciones de viviendas unifamiliares de modo autopromoción o promociones de escasa entidad, pues esto no aporta datos reales a la situación del sector de la construcción en los municipios.

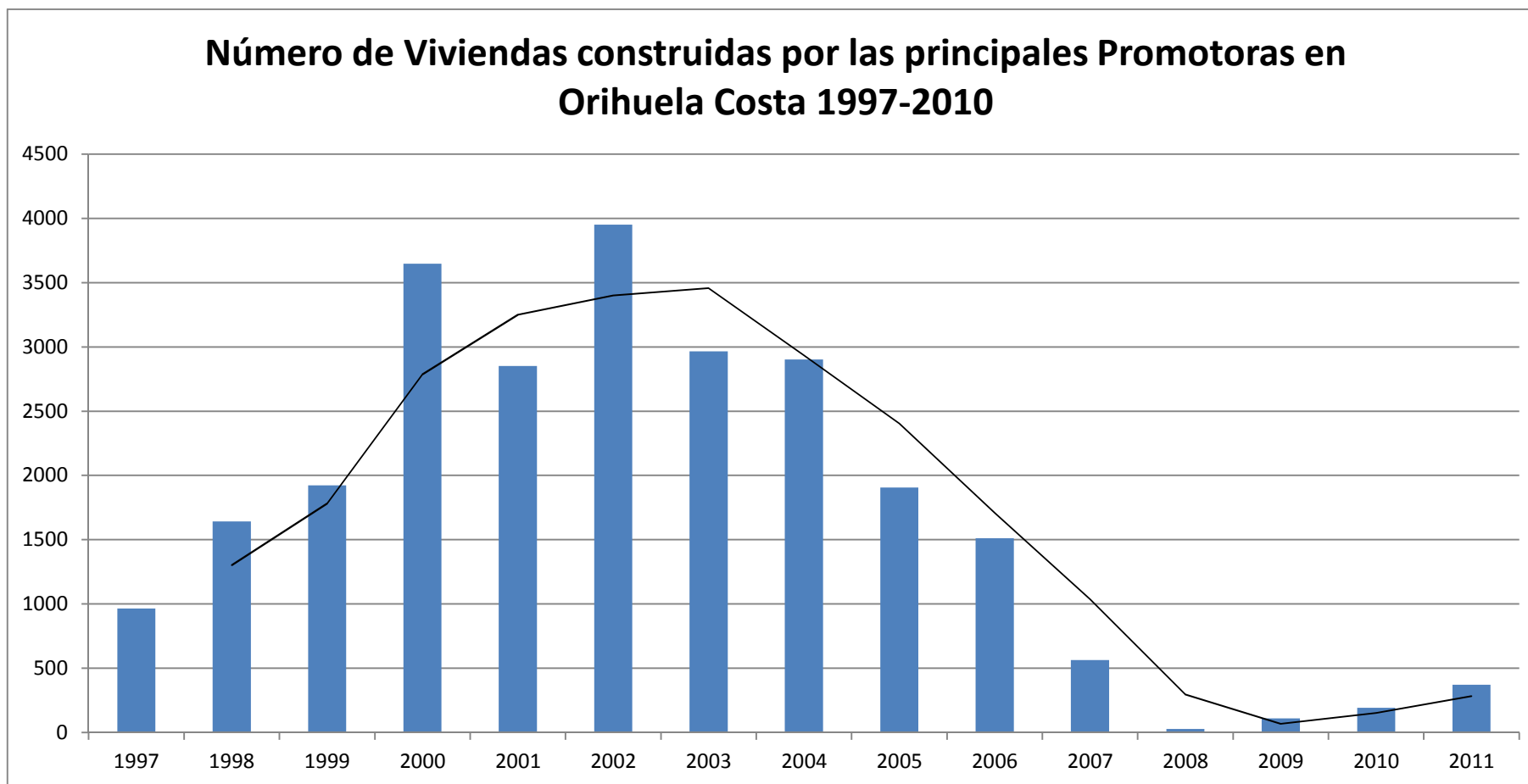
Estudiando el Proyecto Final de Grado de J.F. Martínez Javaloyes en 2.011 “*La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro*” prestamos atención a datos que ofrece el autor, trabajador del área de urbanismo de Orihuela Costa durante la elaboración del mismo, y destacando datos que ofrece sobre las 15 promotoras más destacadas en el municipio entre los años 1.997 y 2.010.

NOMBRE CONSTRUCTORA		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Urbanizadora Villamartin	353	373	523	550	605	522	681	422	295	-	32	0	24	110	78
2.	San José	0	80	719	381	420	403	293	669	153	290	0	0	0	0	0
3.	Torrevisa	143	327	0	402	70	981	139	224	703	198	139	27	0	0	0
4.	San Antonio / Euro House	121	116	16	235	341	147	622	84	405	377	0	0	0	0	0
5.	Tecnología Urbanística	6	30	165	499	0	690	228	425	0	274	0	0	0	0	0
6.	Residual Vistalegre	0	0	0	244	158	302	106	353	124	56	200	0	0	0	124
7.	Playas de Orihuela	63	203	61	320	132	84	155	62	95	38	0	0	0	0	0
8.	Lomas de Campoamor	131	72	80	317	332	69	187	6	0	0	0	0	0	0	0
9.	Escudero	23	148	1	114	279	78	78	174	78	14	0	0	0	0	0
10.	Gomendio / Bahía Dorada	0	0	0	0	77	295	0	24	0	172	0	0	87	83	170
11.	Alfa Noray	5	30	34	190	131	126	0	312	0	0	0	0	0	0	0
12.	Orcelis	20	56	12	84	25	148	115	11	54	92	193	0	0	0	0
13.	Urbincasa	44	162	83	132	24	73	29	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	S.B. Obras 2000	0	16	84	180	169	32	163	81	0	0	0	0	0	0	0
15.	Torreguía	55	30	144	0	89	0	170	55	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL		964	1643	1922	3648	2852	3950	2966	2902	1907	1511	564	27	111	193	372

Tabla 20: Solicitudes de licencia de obra mayor en Orihuela Costa desde el año 1.997 hasta 2.010. Unidades en solicitudes de licencia de obra.  
Fuente: J.F. MARTÍNEZ JAVALOYES, 2.011 PFG: “La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Orihuela Costa, área Urbanismo 2.011



*Gráfico 39: Principales promotoras Orihuela Costa entre periodo 1997-2010. Unidades en número de solicitudes de obra.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: J.F. MARTÍNEZ JAVALOYES, 2.011 PFG: “La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”.*



*Gráfico 40: Número de licencias de obra solicitadas por las principales promotoras en Orihuela Costa entre periodo 1997-2010. Unidades en solicitud de licencia de obras.*

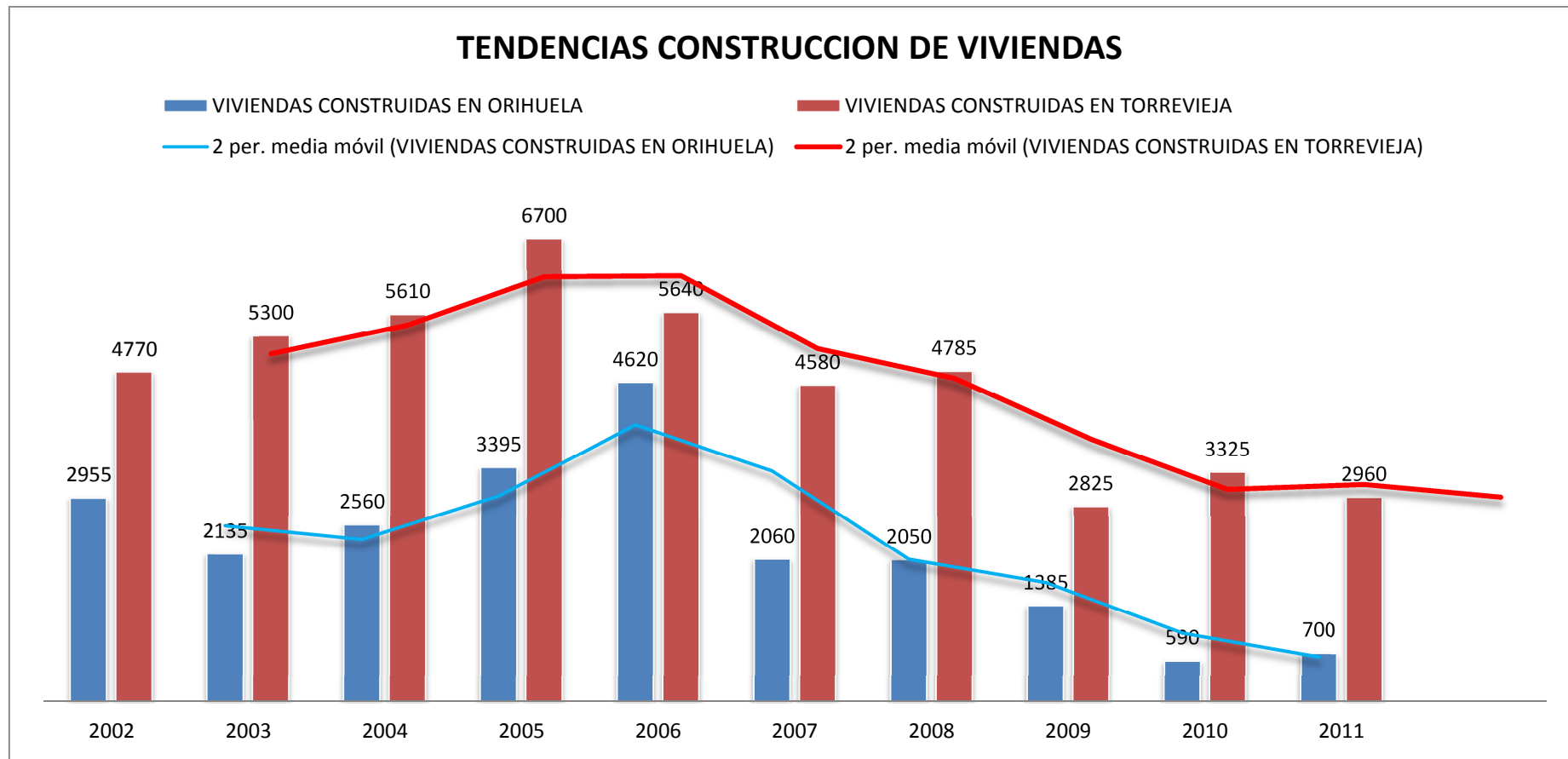
*Fuente: Elaboración propia. Datos: J.F. MARTÍNEZ JAVALOYES, 2.011 PFG: “La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”.*

Los datos de J.F. Martínez Javaloyes nos ayudan a comprender un poco más cuál es el estado del sector de la construcción en Orihuela costa. Como observamos en los gráficos, al peor periodo se llegó en el año 2.008, con un total de 27 viviendas entre todas las entidades promotoras que en total desde 1.997 han construido más de 25.000 viviendas.

A partir de ese mínimo, se observa que las principales promotoras (Urbanizadora Villamartín, Residencial Vistalegre y Gomendio / Bahía Dorada) van remontando teniendo una tendencia ligeramente creciente, alcanzando las 372 viviendas en el año 2.011.

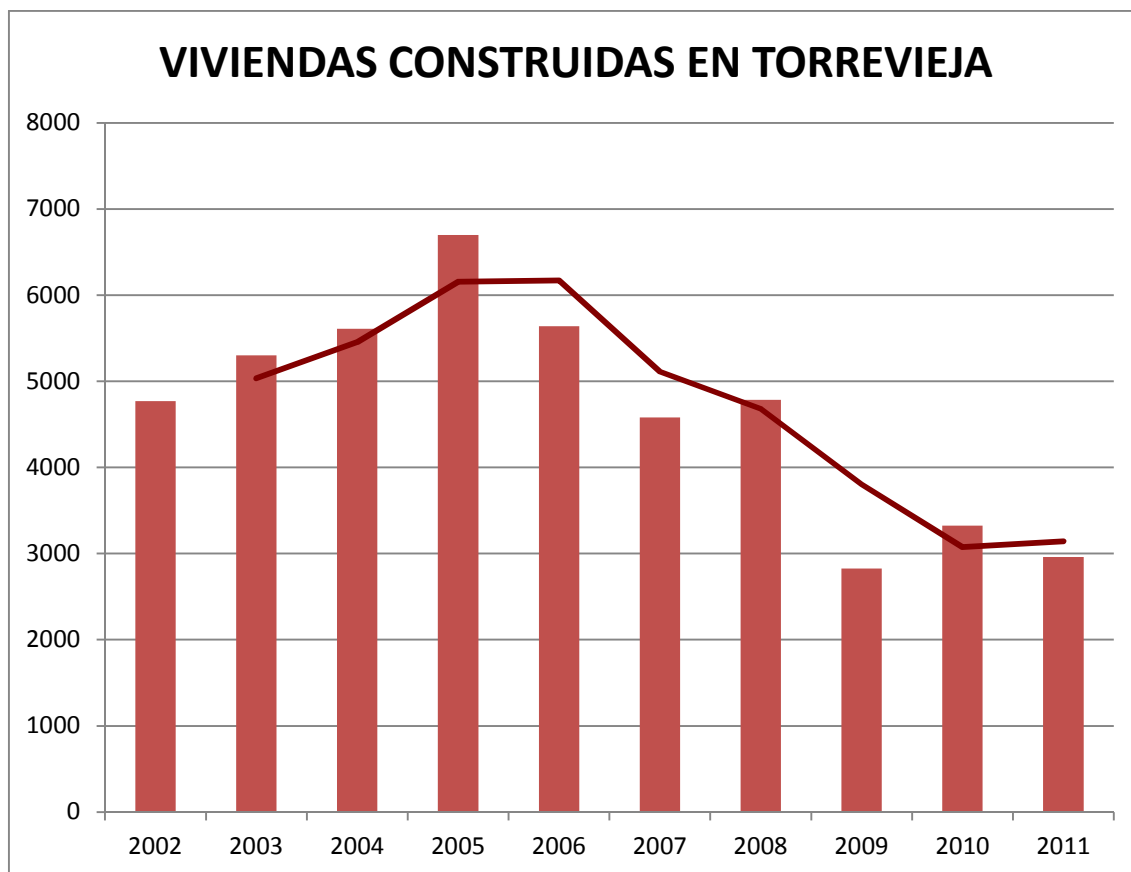
Guiándonos por todos estos datos y de forma orientativa decidimos establecer un ritmo edificatorio de **700 viviendas al año** en el municipio de Orihuela Costa (exactamente igual que en 2011), aun observando en los gráficos que la tendencia es la de aumentar, y suponiendo que en los años futuros va a proseguir esta tendencia de las promotoras.





*Gráfico 41: Tendencia sobre la construcción de viviendas en Orihuela y Torre Vieja por fecha. Unidades en número de viviendas  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Analizando el caso de Torrevieja, se observa que la línea de tendencia tiene menos “picos” que la tendencia de Orihuela Costa. Torrevieja muestra una estabilidad mayor respecto al número de viviendas construidas. Además, se observa que el número de viviendas construidas durante estos años es mucho mayor en Torrevieja que en Orihuela Costa.



*Gráfico 42: Tendencia sobre las viviendas construidas en Torrevieja por fecha.*

*Unidades en número de viviendas*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Censo de población y vivienda 2.011.*

Sorprende que el sector de la construcción, supuestamente muerto en España, tiene su mínimo histórico en el municipio de Torrevieja respecto las últimas décadas, en 2.009 con 2.960 viviendas construidas.

Para cuantificar las viviendas ejecutadas por las principales promotoras en Torrevieja, acudimos al Ayuntamiento del municipio, que nos facilita una serie de datos en referencia a promociones desarrolladas en el término municipal durante el periodo

formado entre los años 2.007 y 2.014. Por motivos de confidencialidad no se nos notifica los nombres de las principales empresas promotoras, como sucedió con J.F. Martínez Javaloyes en el municipio de Orihuela Costa.

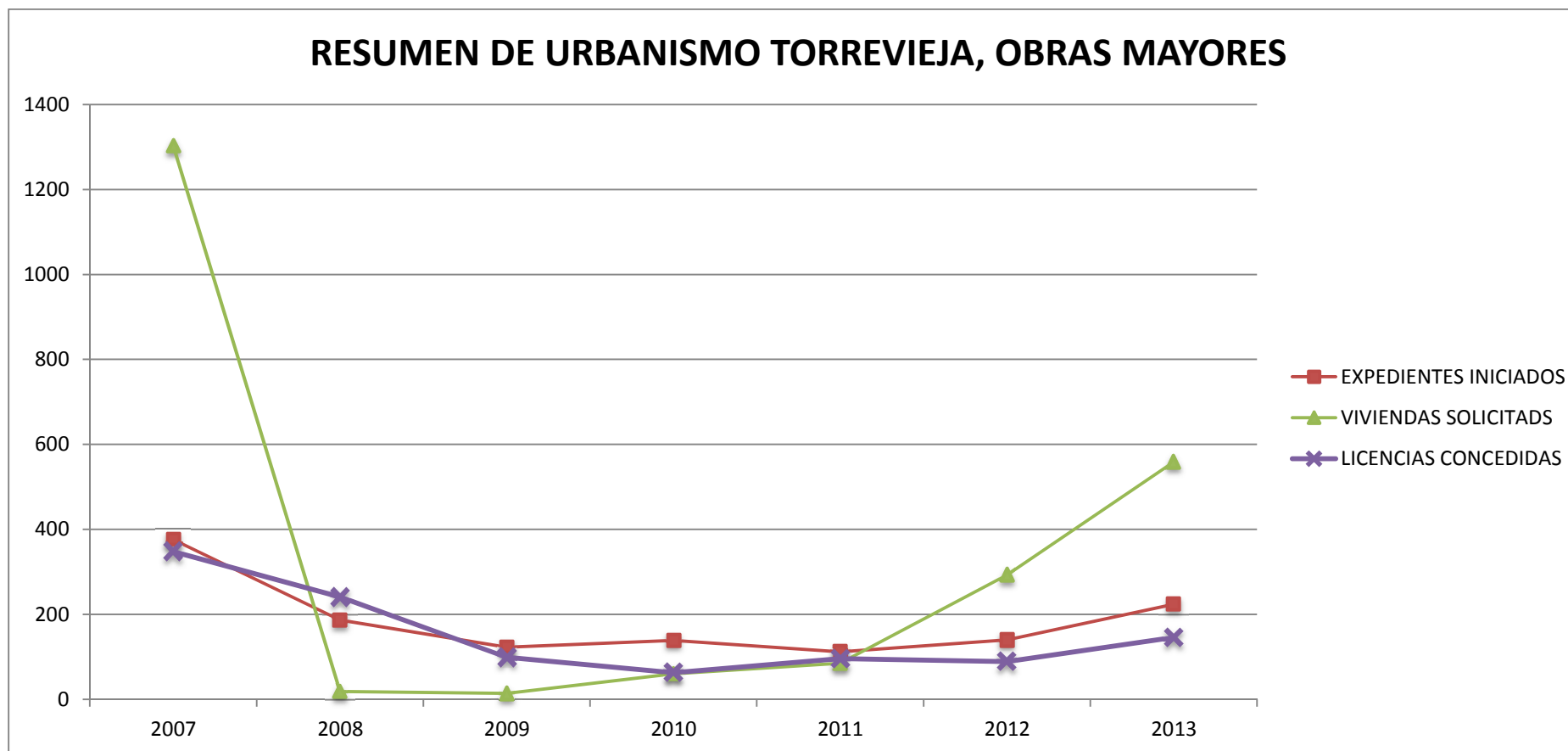
De nuevo se excluyen licencias de obra para autopromociones promociones de escasa relevancia.

El informe muestra lo que acontece a continuación:

AÑO	EXPEDIENTES INICIADOS	VIVIENDAS SOLICITADS	LICENCIAS CONCEDIDAS
2007	376	1302	348
2008	187	19	241
2009	123	14	99
2010	139	60	63
2011	112	85	96
2012	140	293	89
2013	224	559	146
2014*	54*	267*	48*

*Tabla 21: Expedientes iniciados, viviendas solicitadas y licencias concedidas por las principales empresas promotoras en Torrevieja en periodo entre 2.007 y 2.014. \*Nótese que los datos son tomados a 8 de abril de 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Torrevieja, área Urbanismo 2.011*



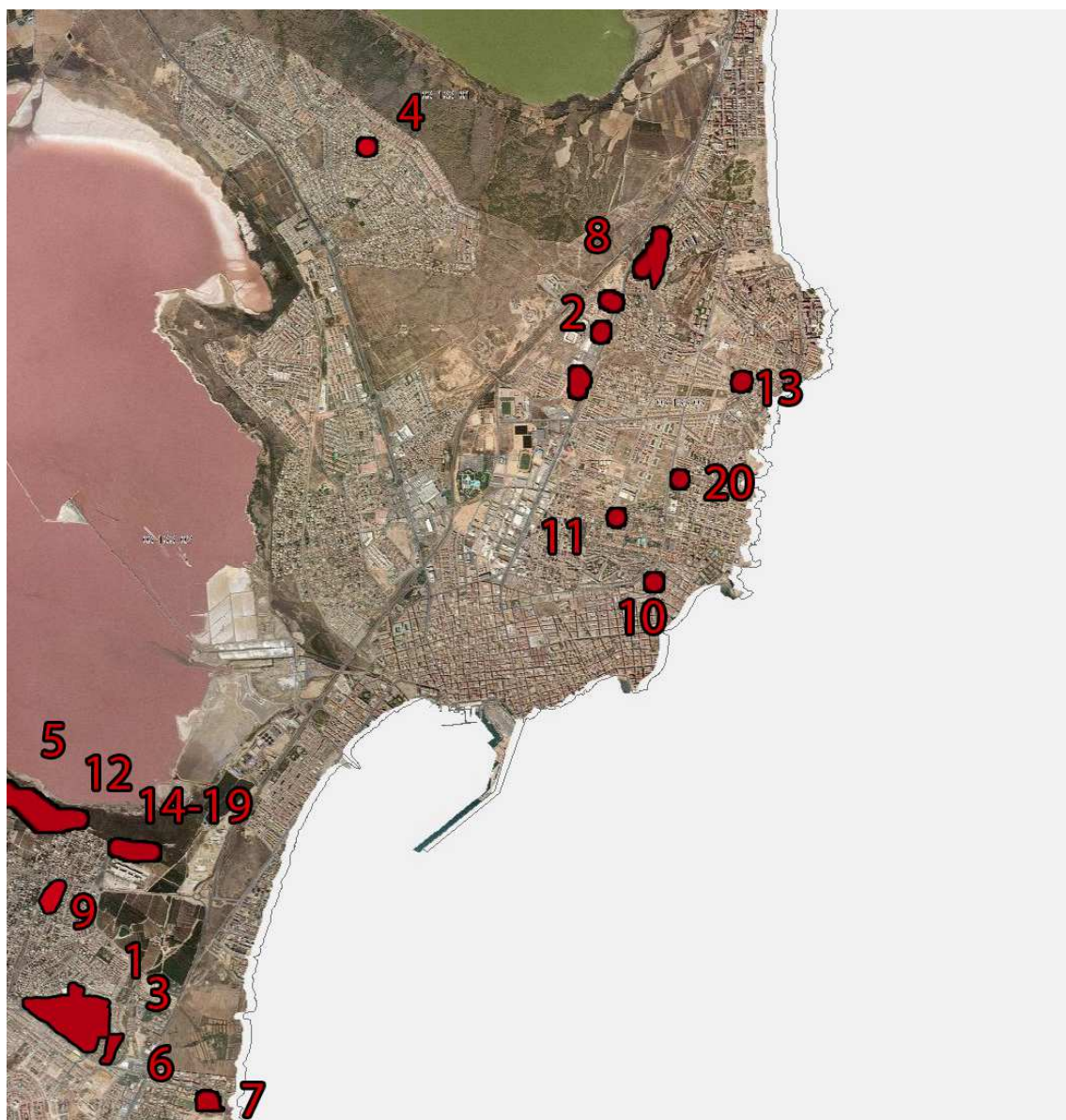
*Gráfico 43: Expedientes iniciados, viviendas solicitadas y licencias concedidas por las principales empresas promotoras en Torrevieja en periodo entre 2.007 y 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Torrevieja, área Urbanismo 2.011*

REF.	AÑO	SITUACION	DESCRIPCION OBRA	FECHA INICIO	NUMERO VIVIENDAS
1	2014	Sector 1 "La Ceñuela", Parcela R-2	12 viviendas, sótano garaje y trasteros (fase VI)	01/08/2014	54
2	2014	Avenida Asociación Víctimas del Terrorismo	42 viviendas, aparcamientos y zonas comunes	16/06/2014	42
3	2014	Parcela R-2, Sector 1 "La Ceñuela"	8 viviendas, sótano garaje y trasteros, 4a fase	20/01/2014	8
4	2014	Calle Flecha 26 urbanización La Siesta	bloque de 6 viviendas	09/06/2014	6
5	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de 10 viviendas y 10 garajes	03/04/2014	10
6	2014	Parcela R-8, Sector S-1, "La señuela"	construcción de 132 viviendas con dos piscinas y garaje en sótano	13/02/2014	132
7	2014	Parcela 3A.1, plan parcial Punta Prima	construcción de 140 viviendas, garaje, piscinas, zonas comunes y local comercial	05/06/2014	140
8	2014	Sector 25 "Aguas nuevas" parcela 30	construcción de 23 viviendas y aparcamientos	28/07/2014	23
9	2014	Calle Rueda, Humedal, Txacolina y Avenida Espu.	construcción de 24 viviendas unifamiliares	26/06/2014	24
10	2014	Avenida de París, calle Fragata, Manuel Galiana	construcción de 49 viviendas, garajes, trasteros y piscina	06/02/2014	49
11	2014	Avenida de Baleares, 38 esquina Menorca	construcción de 8 viviendas unifamiliares adosadas	21/08/2014	8
12	2014	Campoamor, 3 bis, Los balcones	construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas con piscina	18/08/2014	2
13	2014	C/ Einstein y C/Lebeche, Enclave 5 El Torrejón	construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas con piscina	14/03/2014	2
14	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de edificio de 10 viviendas y 12 plazas de garaje	03/04/2014	10
15	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de edificio de 10 viviendas y 13 plazas de garaje	03/04/2014	10
16	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de edificio de 10 viviendas y 13 plazas de garaje	03/04/2014	10
17	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de edificio de 10 viviendas y 13 plazas de garaje	03/04/2014	10
18	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	construcción de edificio de 10 viviendas y 14 plazas de garaje	03/04/2014	10
19	2014	Sector 27 "La Coronelita", parcela R-11	edificio de 10 viviendas y 11 plazas de aparcamiento. Edificio 4	03/04/2014	10
20	2014	Calle Gandhi 102	edificio de 4 viviendas y cuatro piscinas	23/01/2014	4
<b>TOTAL</b>					<b>564</b>

*Tabla 22: Principales promociones en el municipio de Torrevieja durante el presente año 2.014.*

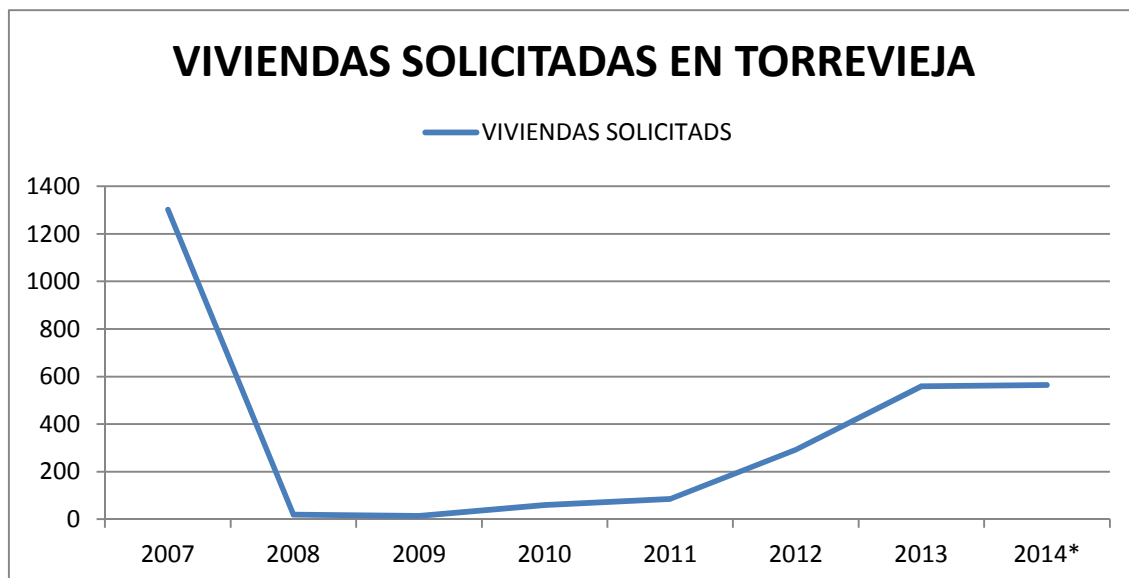
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Torrevieja, área Urbanismo 2.011*



*Figura 35: Situación de las principales promociones en el municipio de Torrevieja durante el presente año 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Torrevieja, área Urbanismo 2.011*

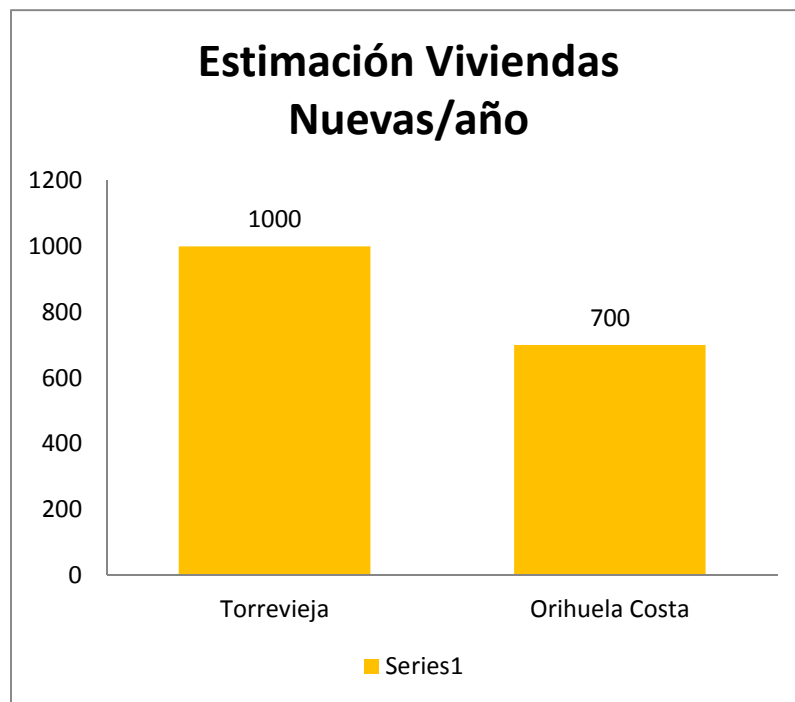
Si frente los datos aportados por el Ayuntamiento respecto a los años anteriores y mostrados en la tabla 20 y gráfico 42 y con fecha 8 de Abril de 2.014, añadimos los datos de las principales promociones obtenidos en el mes de Agosto obtenemos la siguiente tendencia en el municipio.



*Gráfico 44: Viviendas solicitadas por las principales empresas promotoras en Torrevieja en periodo entre 2.007 y 2.014.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Excelentísimo Ayuntamiento Torrevieja, área Urbanismo 2.011*

Habiéndose alcanzado el mínimo en 2.008, el municipio remonta y a pesar de encontrarnos a Agosto de 2.014, ya se han alcanzado cifras mejores que durante todo el 2.013. Año a año los promotores cogen confianza y apuestan por el municipio.

Con mínimo en 2.008 con 19 viviendas solicitadas por las principales promotoras y desarrollando una tendencia creciente con máximo en el presente 2.014, sin haber acabado finalizado el año, de 564 viviendas. Puesto que la tendencia no establece dudas y adoptando una aptitud crítica para la promoción y suponiendo que seguirá el ritmo actual se establece un ritmo de crecimiento de **1000 viviendas nuevas/año**.



*Gráfico 45: Estimación viviendas nuevas construidas al año.  
Fuente: Elaboración propia.*



## **8. 2.- NÚMERO DE STOCK**

Para poder desarrollar el contenido de este punto se ha tenido que realizar una investigación sobre las inmobiliarias de ambos municipios, a todos los niveles. A través de ellas se ha conocido de primera mano cual es la situación actual del stock en Torrevieja y Orihuela Costa.

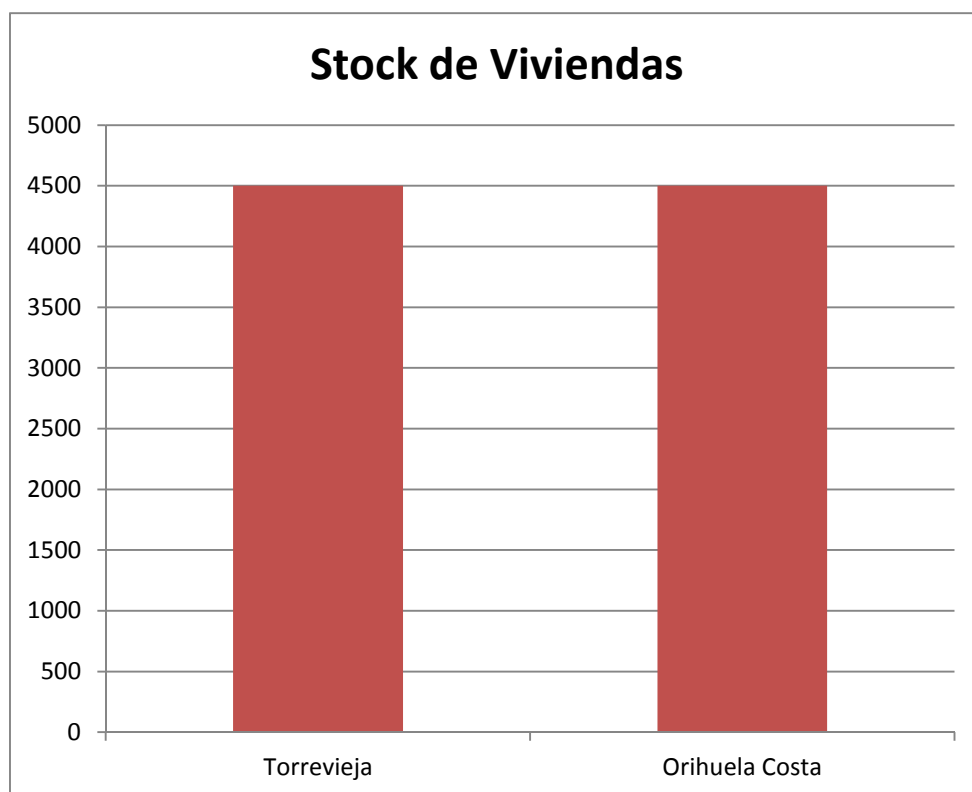
La llegada masiva de clientes británicos y alemanes a partir de finales de los noventa, en búsqueda de un producto de pocas calidades y comodidades género que las empresas constructoras y promotoras apostarán por este producto, sin buscar innovar y únicamente preocupados por un urbanismo rápido y que tenía fácil salida. El español a su vez se unió a este mercado, demandando también este producto entre 2.000 y 2.007.

Una vez llegada la crisis, el cliente español tiene necesidad de vender, en algunos casos lo hizo nada más iniciarse la crisis y en otros casos el propietario intenta aguantar la vivienda, pero tras varios años desempleado no puede aguantar más una segunda vivienda y decide vender.

En el caso del inglés, alemán e irlandés que llego en los periodos antes mencionados, en su gran mayoría jubilados, se encuentra con que tiene 80-90 años, y decide pasar sus últimos momentos en su país de origen junto a los suyos, o fallece alguno de los miembros familiares y se deciden a poner en venta igualmente la vivienda.

Las entidades inmobiliarias durante los últimos años se han encontrado frente a un boom inmobiliario, no por la venta de viviendas, sino por la entrada. El resultado es que existe un gran stock.

Mediante diversos recuentos a través de las empresas inmobiliarias, las entidades bancarias que poseen bancos y las viviendas en venta de obra nueva se ha estimado un stock de entre 3.500 y 4.500 viviendas de segunda mano tanto en Torrevieja como en Orihuela Costa.



*Gráfico 46: Stock de viviendas en 2.014.  
Fuente: Elaboración propia.*

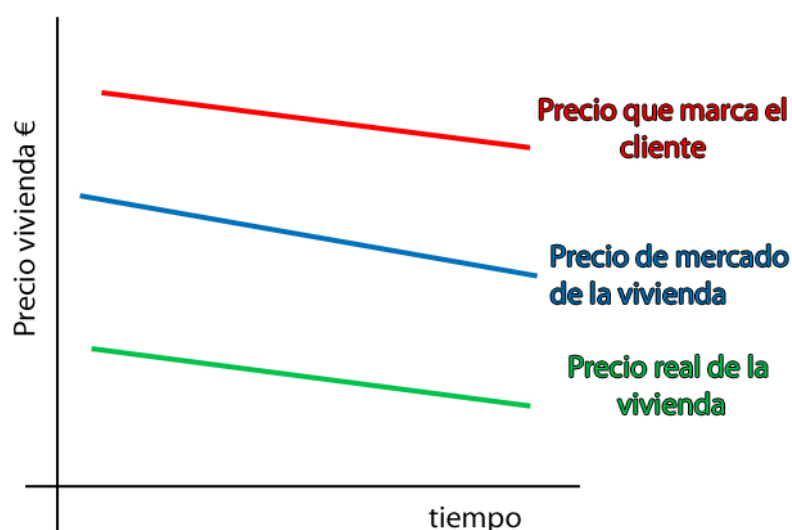
Como ya hemos visto durante el análisis cualitativo, un gran de este número de viviendas presenta serias deficiencias en cuanto a accesibilidad, calidades y antigüedad, y desde las propias inmobiliarias se nos hace saber de las dificultades y posibilidades de vender muchas de estas viviendas algún día, y que en muchos casos seguramente nunca serán vendidas.

Se hace constar además que todos los días entra vivienda nueva a las inmobiliarias, a razón de 1 o 2, por lo que se ha estimado que entran 1,5 viviendas al día, indistintamente de un municipio u otro, lo que da como resultado estimado que al año el aumento de stock debido a nuevas viviendas en venta es de 550 viviendas, 225 viviendas por municipio al año entran en stock.



*Gráfico 47: Estimación del stock entrante de viviendas al año.  
Fuente: Elaboración propia.*

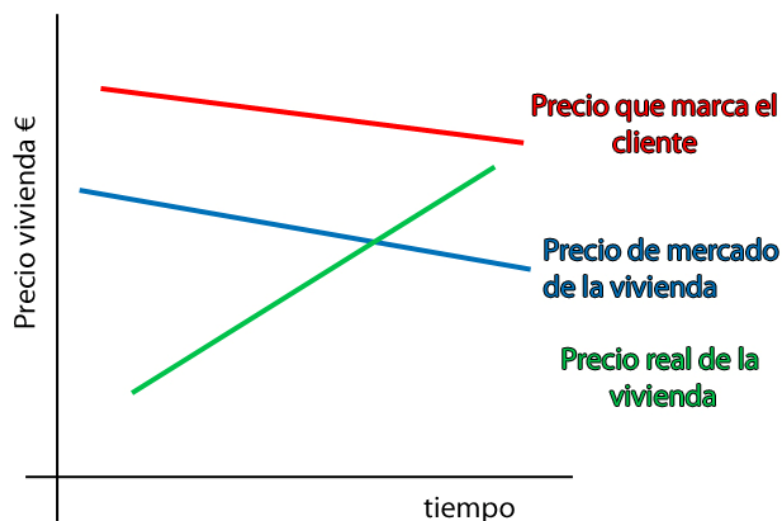
El cliente pone el precio de venta de la vivienda, y la entidad inmobiliaria aconseja sobre el precio de mercado que permite dar una salida rápida a la vivienda. En la mayoría de ocasiones el vendedor no está dispuesto a vender la vivienda por un precio tan inferior al que le costó, lo que supone que mantiene un precio por encima de mercado, con lo cual, no logra vender.



*Figura 36: Situación de venta de vivienda cuando el cliente la introduce en el mercado inmobiliario.  
Fuente: Realización propia.*

El tiempo corre y la vivienda no se logra vender, lo que supone que más tarde o más temprano el vendedor proceda con una de las siguientes:

- a) Bajando el precio de la vivienda, entrando la vivienda a precio de mercado y vendiéndose rápidamente.
- b) Invirtiendo en la vivienda, realizando una reforma y adaptándola al producto exigido a día de hoy, aumentando el valor de su vivienda y alcanzando el precio que él deseaba marcar desde un inicio, logrando vender igualmente.



*Figura 37: Situación de venta de vivienda cuando se realiza sobre la vivienda una reforma.*

*Fuente: Realización propia.*

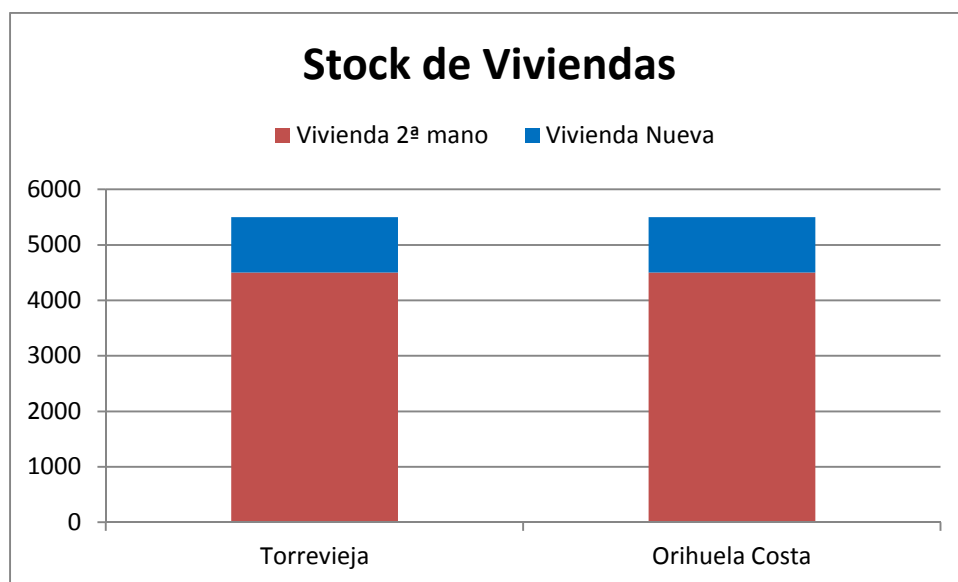
Las mismas entidades inmobiliarias ponen de manifiesto esta problemática, y sugieren y proponen que no solo debería buscarse la construcción de obra nueva por parte de las empresas promotoras y constructoras, ya que el principal problema es la cantidad de stock de 2ª mano que pese a no cumplir como producto exigido por los nuevos clientes (como veremos en el Bloque 3) debido principalmente a sus calidades (propias de una o dos décadas atrás), sino que este producto puede ser adaptado pues cumple en

superficies útiles y tipología de vivienda con el propósito de los nuevos targets demandantes.

Como se ha comentado, existen 4.500 viviendas por municipio a las que hay que dar salida, y como llevamos viendo durante todo el proyecto y veremos en el Bloque 3, existe una demanda de vivienda que cumple con el requisito para poder acabar con este stock.

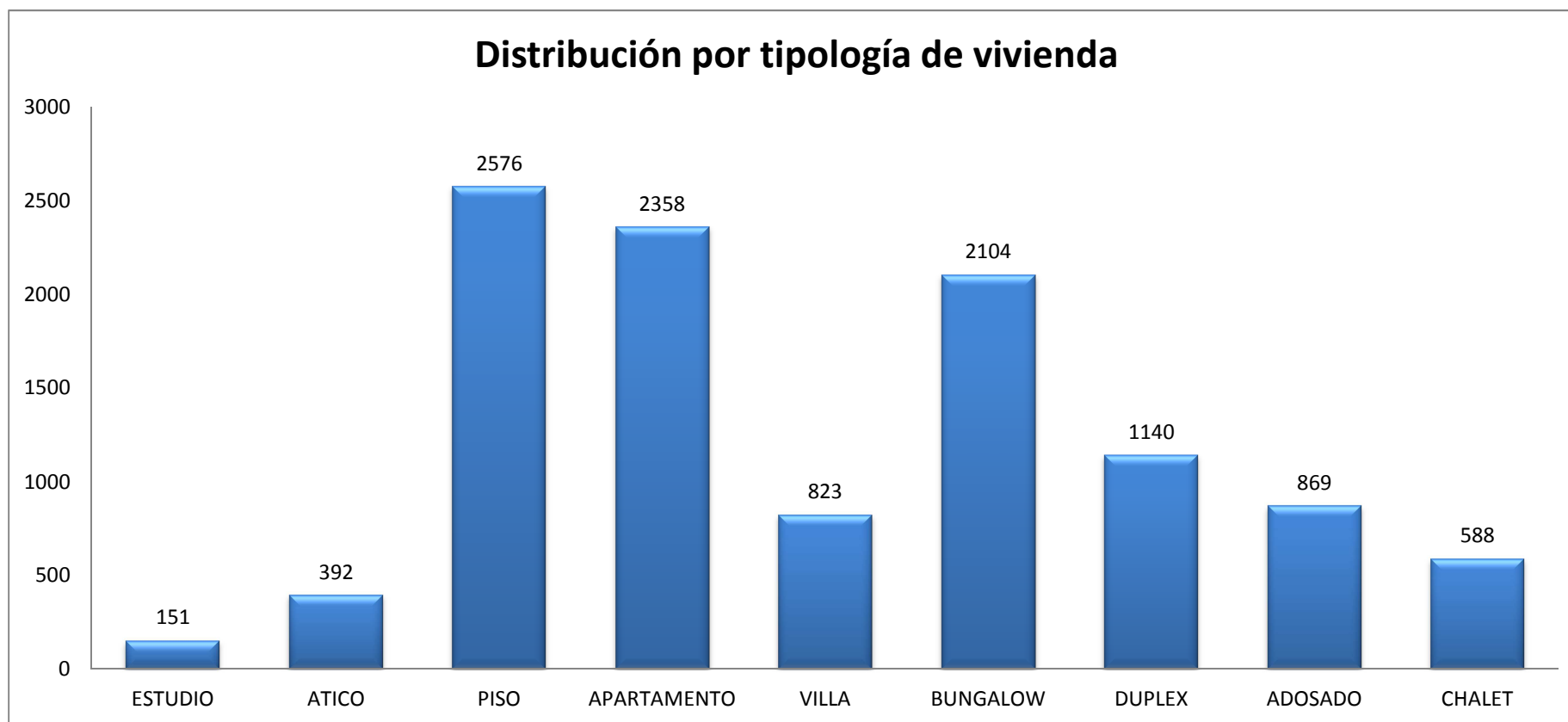
Por otra parte, existe aproximadamente un stock de vivienda nueva (vivienda de antigüedad menor de 5 años) tanto de promotoras como de entidades bancarias en torno a las 1.000 viviendas que se ha generado en los últimos años y no se ha vendido todavía.

El resultado es la gráfica que sigue:



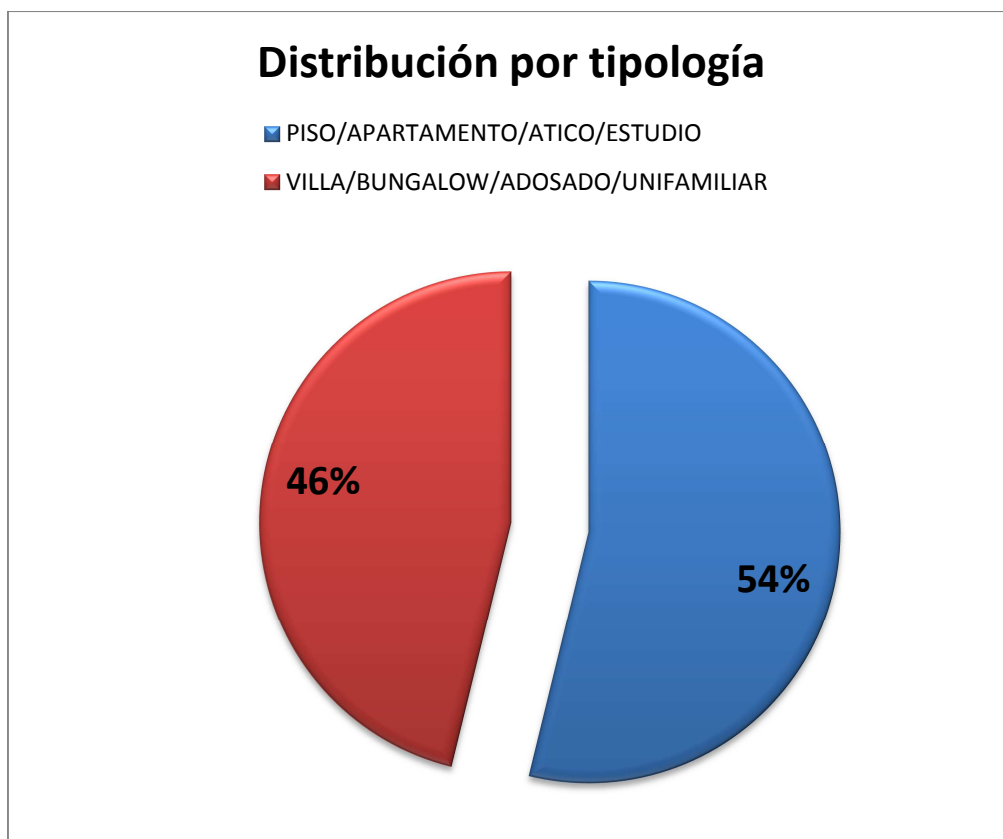
*Gráfico 48: Estimación del stock vivienda.  
Fuente: Elaboración propia.*

A través de las consultas realizadas a las entidades inmobiliarias, y sobre este stock se ha establecido un recuento por tipologías, obteniéndose los siguientes resultados:



*Gráfico 49: Distribución de vivienda en stock por tipología.  
Fuente: Elaboración propia.*

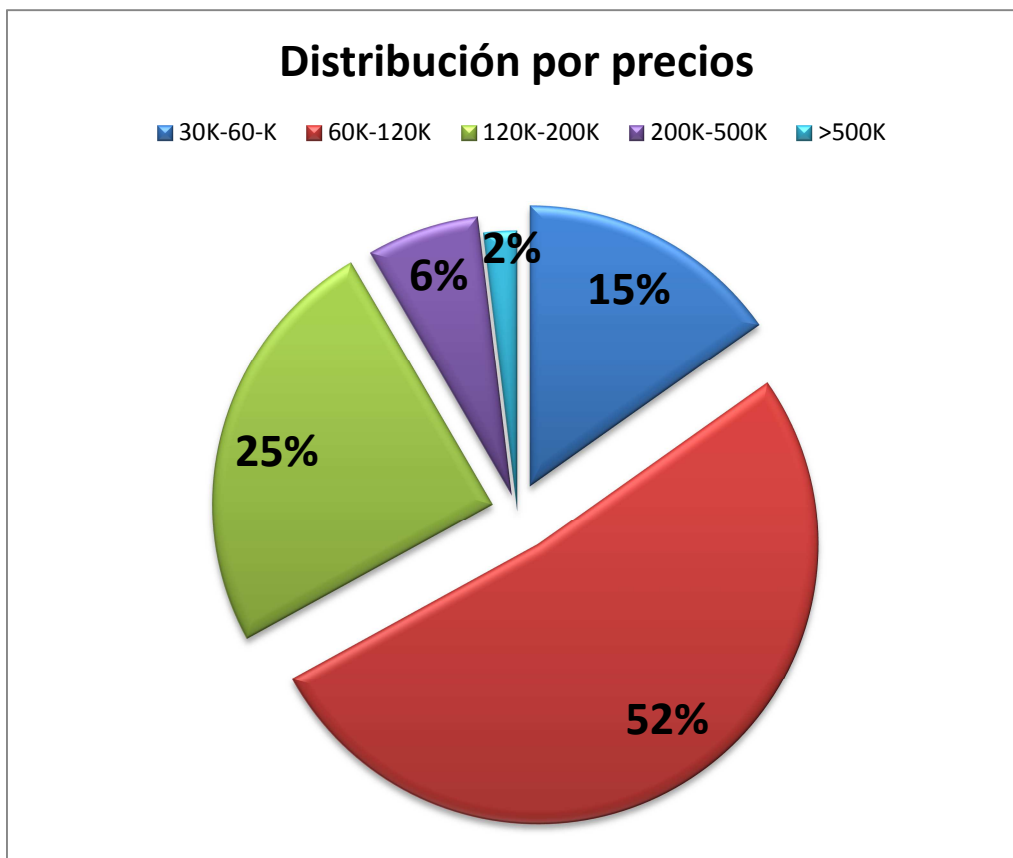
Como se observa, y agrupando las tipologías se obtiene el siguiente gráfico que representa más visual las diferentes tipologías:



*Gráfico 50: Distribución de vivienda en stock por tipología.  
Fuente: Elaboración propia.*

Como se observa, existe un gran número de stock de pisos y apartamentos, debido a ser el producto menos codiciado por los targets, como veremos en el Bloque 3, mientras que a su vez nos encontramos un gran número de tipología unifamiliar/bungalow/adosado/pareado igualmente, en este caso debido al exceso de producción en los años previos.

Además, sobre el stock se ha establecido sobre los mismos una distribución de precios, obteniendo los siguientes resultados:



*Gráfico 51: Distribución de viviendas por precios.  
Fuente: Elaboración propia.*



### **BLOQUE 3: ESTUDIO DE LA DEMANDA**

Para poder completar el estudio de mercado conviene conocer cuál es el estado de la oferta. En este bloque se pretende estudiar diferentes características de la demanda, y para ello es necesario definir al cliente potencial, que en este caso se trata del cliente extranjero. Resulta conveniente conocer cuáles son las nacionalidades predominantes en el mercado inmobiliario de Orihuela Costa y Torrevieja para poder analizar más en profundidad cada uno de los casos y determinar así sus características.

Cada nacionalidad posee unas características muy específicas en cuanto a cultura, calidad de vida, nivel salarial, estilo de vida. Es necesario conocer estas características para poder interactuar con cada uno de los diferentes clientes, enfocándonos en poder encontrar cuáles son sus necesidades respecto al mercado inmobiliario.

Es por esto que no podemos referirnos al cliente extranjero como algo único y general, sino que dependiendo de su nacionalidad, sus características y sus condiciones, cada cliente extranjero buscará un tipo de producto inmobiliario distinto, y a su vez, cada cliente extranjero de diferente nacionalidad presentará una serie de debilidades y fortalezas respecto los demás y que pretendemos conocer en este bloque 3.

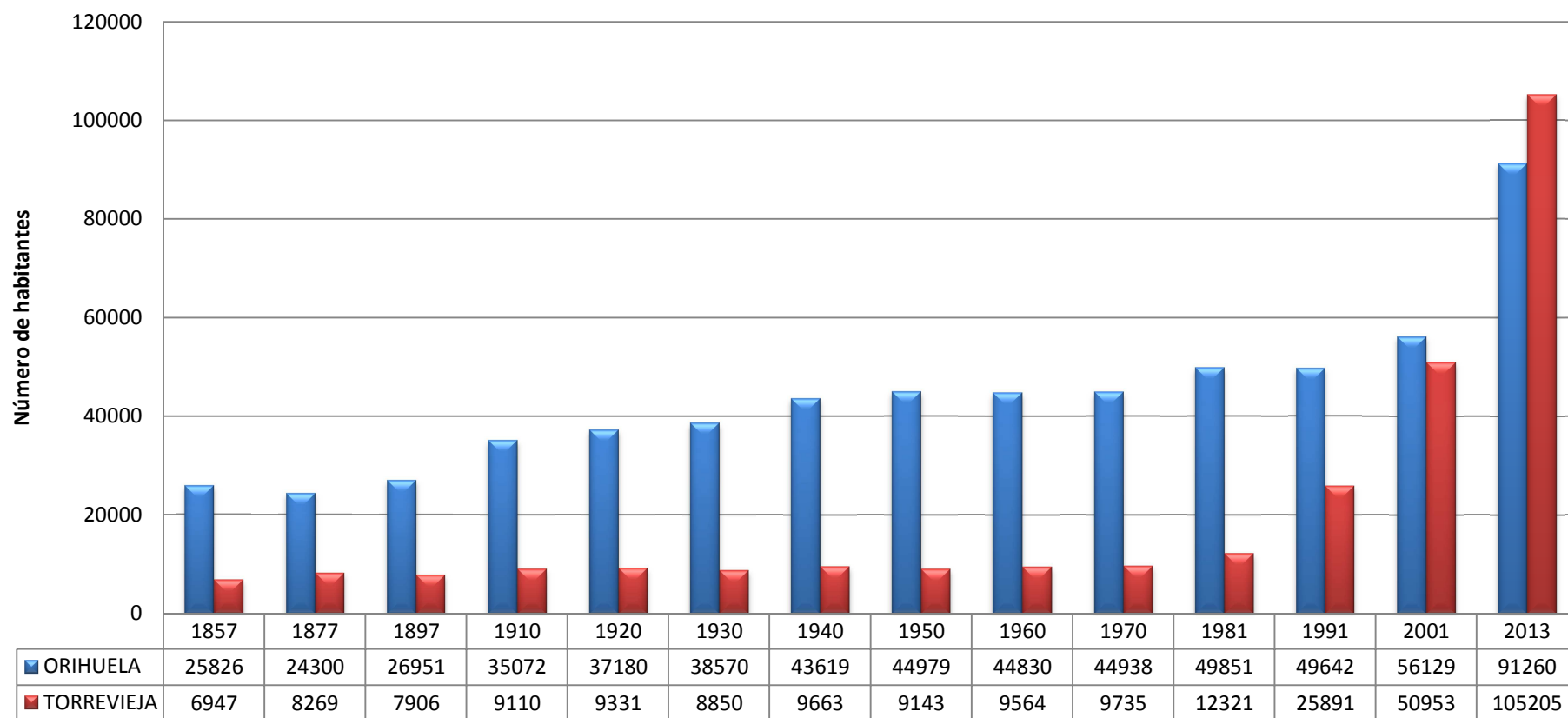
## **9.- DEFINICION DEL TARGET**

### **9.1.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA POBLACION DE ORIHUELA Y TORREVIEJA**

En este punto pretendemos conocer cuáles son los principales target de Orihuela Costa y Torrevieja, con el fin de en los siguientes poder centrarnos en cada uno de ellos para analizarlos por separado buscando más profundidad.

Como ya vimos en el estudio demográfico del punto 7, la población de ambos municipios ha experimentado en los últimos años un incremento espectacular, en consonancia con el auge turístico y económico de la zona, que se traduce en un total de casi 200.000 habitantes entre los dos municipios en el año 2013. Observando la siguiente tabla podemos entender más claramente la magnitud de este aumento demográfico.

## EVOLUCION DE POBLACION EN ORIHUELA Y TORREVIEJA

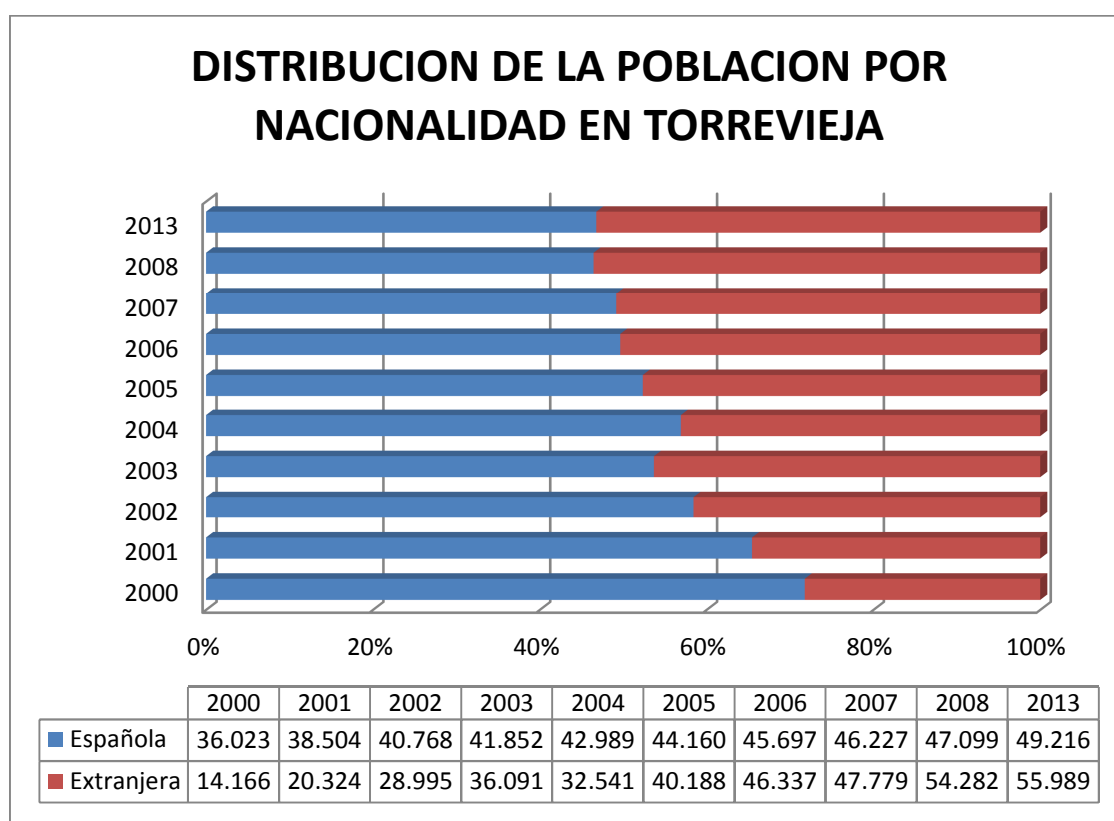


*Gráfico 52: Evolución de la población total en Orihuela y Torrevieja entre 1.857 y 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Se observa como el mayor incremento porcentual de la población se ha producido en la época de los noventa en el caso de Torrevieja y posteriormente, a partir del año 2.001 este fenómeno se produjo en el municipio de Orihuela con idénticos resultados. Este fenómeno al alza se produce especialmente debido al cambio en el modelo económico tradicional producido por el desarrollo del turismo residencial, que ha conllevado al crecimiento de su población y a su urbanismo.

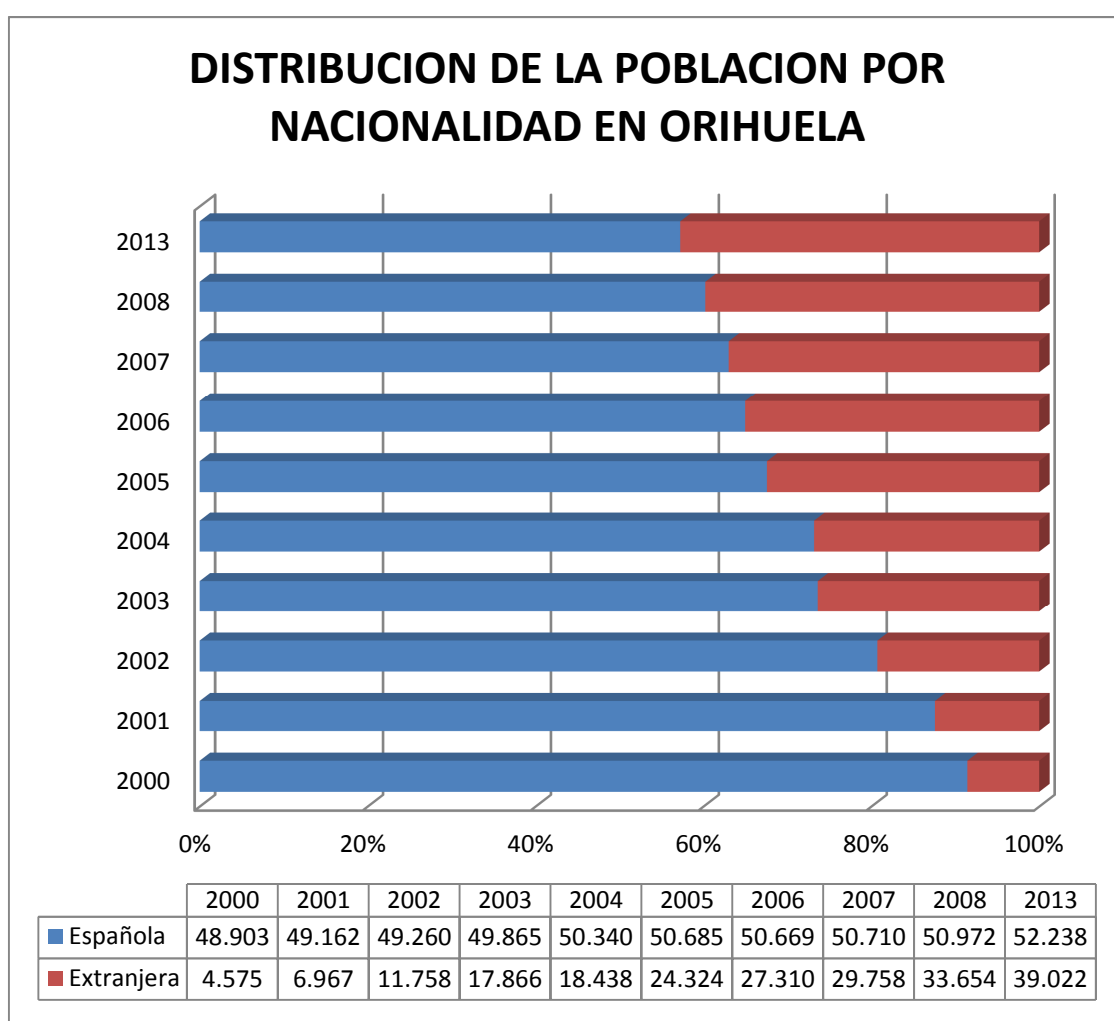
Además, y según los datos ya obtenidos y comentados del Instituto Nacional de Estadística, el municipio de Torrevieja figura como el municipio con mayor número de extranjeros en la provincia de Alicante, siendo Orihuela el tercero, solo superado por la capital de provincia.

En el año 2.007, la población extranjera en el municipio de Torrevieja superó la población nacional, hasta día de hoy que ronda casi el 55 % de su población total.



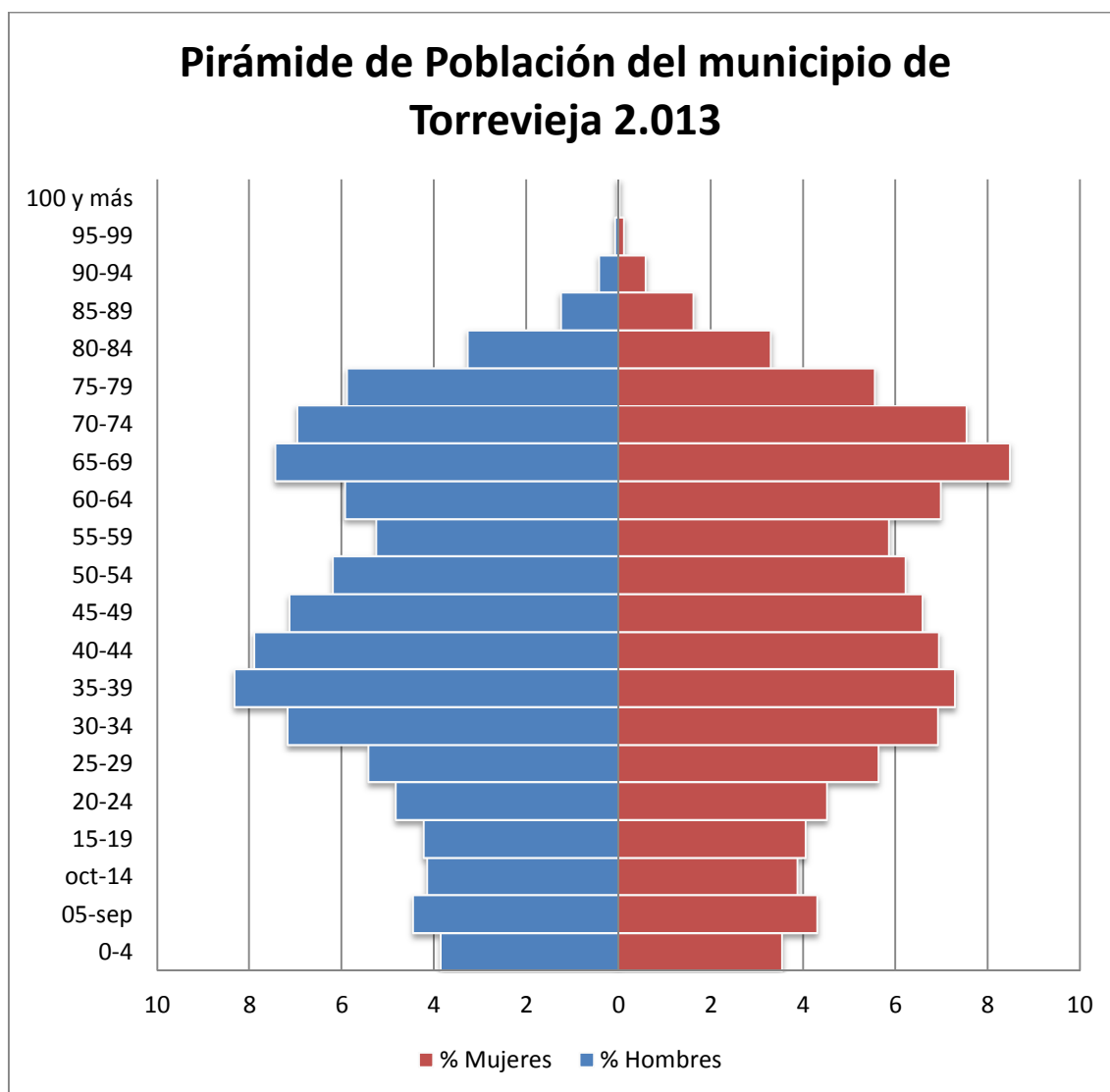
*Gráfico 53: Distribución de la población por nacionalidad en Torrevieja.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Por otra parte, aunque Orihuela no llega a tener un 50 % de su población de nacionalidad extranjera, está cercana a llegar a tales cifras. Además, como hemos visto en el gráfico de la evolución de la población, el impacto del turismo residencial en el municipio de Orihuela se inició una década después de que tuviera sus inicios en la ciudad de Torre Vieja, por lo tanto, Orihuela podría alcanzar esas cifras en el caso de que continuará influyendo el turismo residencial en su población de la forma que lo viene haciendo.

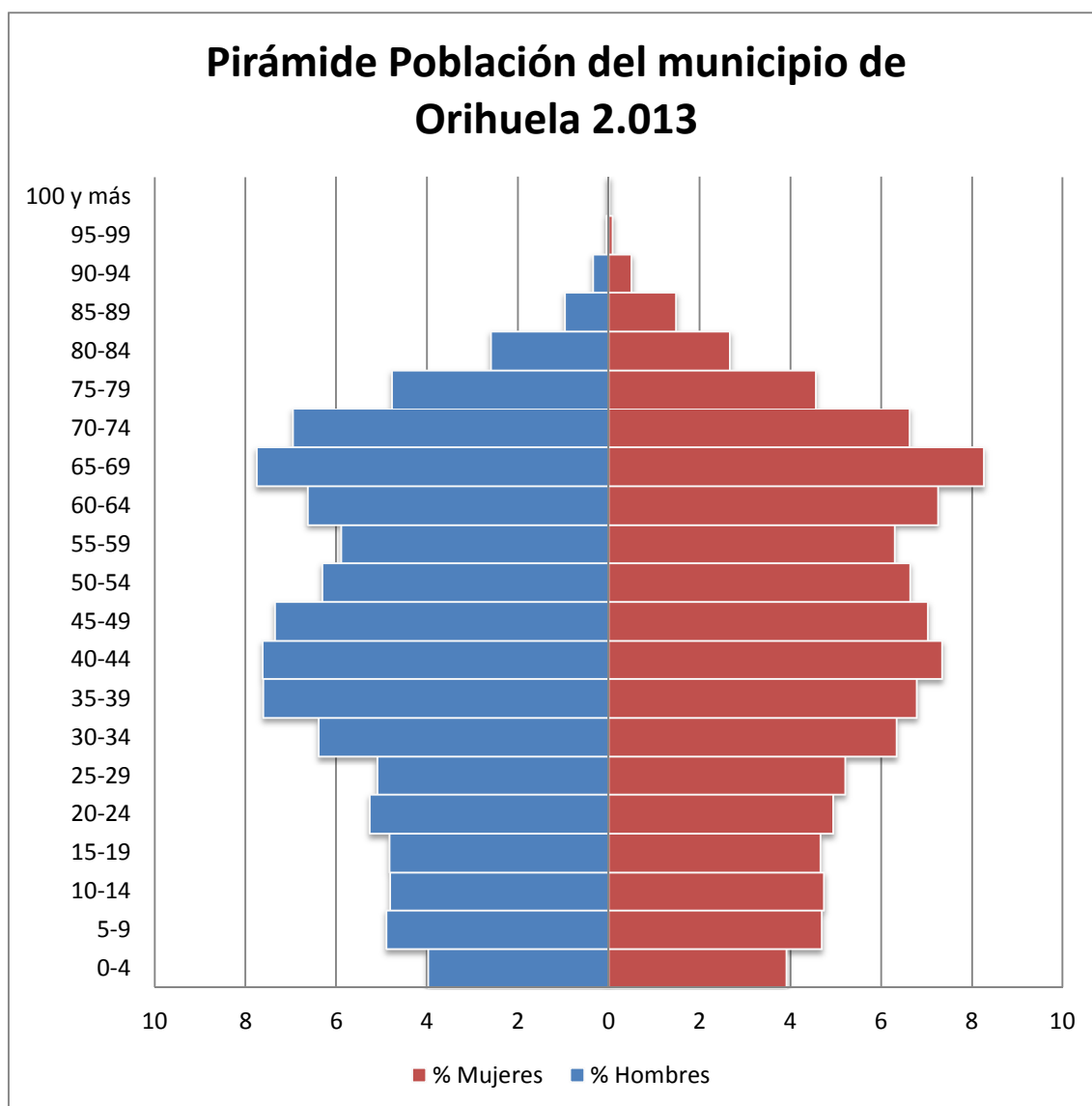


*Gráfico 54: Distribución de la población por nacionalidad en Orihuela.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Si analizamos las pirámides de población de ambos municipios dividiendo la población en función del sexo y de diferentes quinquenios de edad, vemos que estamos ante población altamente regresivas, como muestran las siguientes gráficas.



*Gráfico 55: Pirámide de Población del municipio de Torrevieja en el año 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 56: Pirámide de Población del municipio de Orihuela en el año 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

La pirámide se encuentra “invertida”, en otros términos: predomina el perfil residente mayor de 60 años. La curva de población se va sucediendo en ambos casos con normalidad, alcanzando “máximos” entre los 34 y los 44 años, donde se inicia un decrecimiento. Cuando a partir de esa edad la curva debería tener una forma normalizada se produce una nueva concentración y aumento, entre los 60 y los 79 años, superando en algunos casos los supuestos máximos que dijimos que se encontraban entre los 35 y 45.

La razón de encontrarnos ante esta estructura en la pirámide de población tiene su sentido: el turismo residencial internacional que cubre ambos municipios solo hace que aumentar el número de población que posee ya una larga edad. Estamos ante un turismo residencial de personas de larga edad, que buscan el retiro y tranquilidad del clima torrevejense y orcelitano.



## **9.2.- LOCALIZANDO EL TARGET EN TORREVIEJA**

Como hemos comentado al inicio, no podemos referirnos al cliente extranjero como un global, sino que debemos conocer su procedencia y proceder a un análisis del mismo según sea esta, para poder conocer cuál es realmente la demanda que genera en el mercado inmobiliario.

Para llevar a cabo este fin, se ha procedido a estudiar a través del INE la distribución según su nacionalidad de los habitantes de los municipios de Torrevieja.

NACIONALIDAD	POBLACION	% POBLACION
Españoles	49216	46,78
Total Europa	45007	42,78
Total Unión Europea	35279	33,53
Alemania	4.084	3,88
Bulgaria	2.768	2,63
Francia	618	0,59
Italia	1191	1,13
Polonia	671	0,64
Portugal	453	0,43
Reino Unido	13.172	12,52
Rumanía	2.608	2,48
Total Europa No Comunitaria	9728	9,25
Rusia	4248	4,04
Ucrania	2097	1,99
Total África	4432	4,21
Argelia	704	0,67
Marruecos	2.970	2,82
Nigeria	179	0,17
Senegal	433	0,41
Total América	4685	4,45
Argentina	551	0,52
Bolivia	46	0,04
Brasil	492	0,47
Colombia	1254	1,19
Cuba	237	0,23
Chile	431	0,41
Ecuador	775	0,74
Paraguay	108	0,10
Perú	79	0,08
Rep. Dominicana	108	0,10
Uruguay	294	0,28
Venezuela	146	0,14
Total Asia	1855	1,76
China	853	0,81
Pakistán	161	0,15
Oceanía y Apátridas	10	0,01
Total Población	105205	100

*Tabla 23: Población de Torre Vieja dividida por nacionalidades en el año 2013.*

*Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

La población de origen Europeo en Torrevieja supone un 42,78 % del total de población (45.007 habitantes europeos). Conviene que desglosemos este casi 43 % en las distintas nacionalidades que forman Europa para poder perfilar un poco más el target.

MUNICIPIO	Total Población	Espanoles	Total Extranjeros
Torrevieja	105.205	49.216	55.989

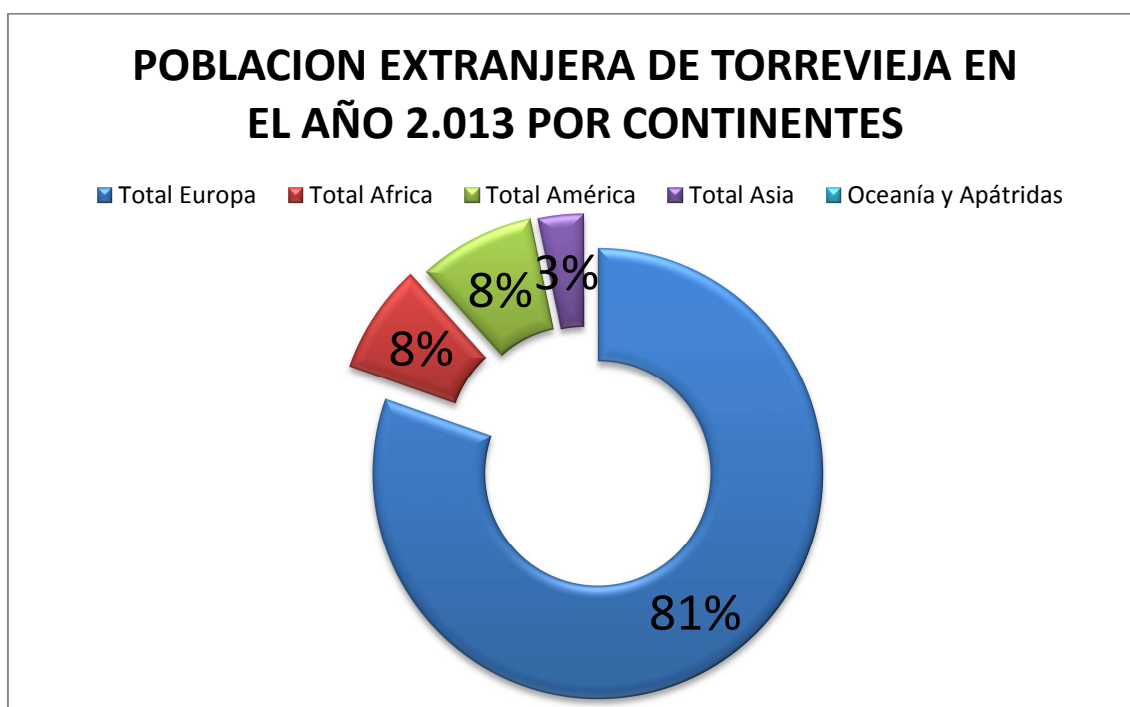
  

Total Europa	Total África	Total América	Total Asia	Oceanía y Apátridas
45.007	4.432	4.685	1.855	10

*Tabla 24: Población de Torrevieja dividida por continentes en el año 2013.*

*Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 57: Porcentaje de población extranjera de Torrevieja dividida por continentes en el año 2013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Para poder estudiar con más detalle a esta mayoría usamos la información que nos proporciona el INE a través de los 33 censos del municipio de Torrevieja, y trabajando con los datos realizando diversos cálculos en formato Excel obtenemos los siguientes datos:

Alemania	Austria	Bélgica	Bulgaria	Chipre	Dinamarca	Eslovenia
4084	127	1581	2768	3	335	4

Estonia	Finlandia	Francia	Grecia	Hungría	Irlanda	Italia
59	1357	618	24	274	1033	1191

Letonia	Lituania	Luxemburgo	Malta	Noruega	Países Bajos	Polonia
160	750	6	2	2386	671	288

Portugal	Reino Unido	República Checa	República Eslovaca	Rumanía	Suecia	Resto de Europa
453	13172	120	43	2608	3189	7342

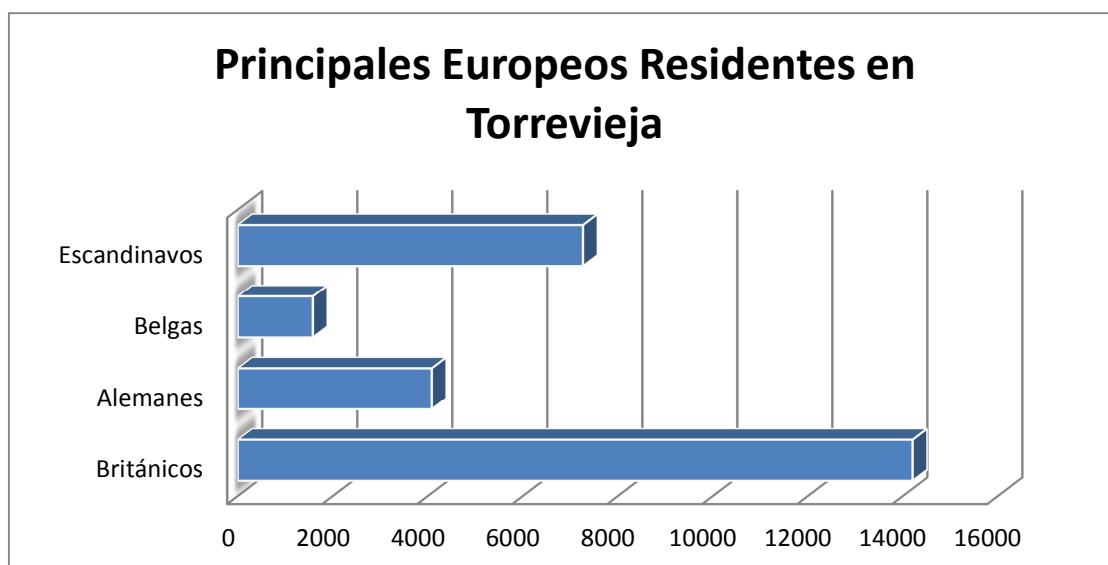
*Tabla 25: Población extranjera de Torrevieja con origen europeo dividida según nacionalidades en el año 2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

De la tabla anterior se extrae que existen una serie de nacionalidades que predominan en número sobre el resto, y sobre la que se extraen los siguientes potenciales targets con el fin de analizarlos en más profundidad:

- Británicos 14.205 habitantes
- Alemanes 4.084 habitantes
- Belgas 1.581 habitantes
- Escandinavos 7.267 habitantes

Se consideran británicos los nativos de Irlanda y Reino Unido, y escandinavos a los nativos de Dinamarca, Finlandia, Noruega y Suecia.



*Gráfico 58: Principales europeos residentes en Torrevieja divididos por nacionalidades.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Empezamos a encontrarnos enfocados hacia el target. De hecho podríamos decir en este preciso instante que estos cuatro grupos de extranjeros de distinto origen han sido al menos en algún periodo de tiempo parte de los principales targets del turismo residencial del municipio, ignorando si continúan eligiendo Torrevieja como destino o no.

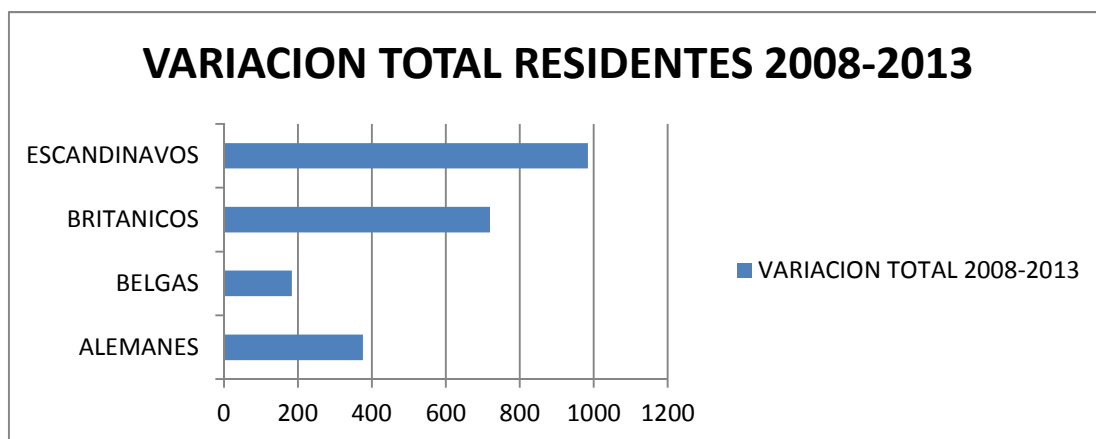
Para conocer si estos target siguen formando parte del turismo residencial activo del municipio, debemos llegar a conocer si son los que siguen llegando a las costas torrevejenses o si por lo contrario, es población que llego para quedarse y se encuentra en una dinámica estable o en recesión.

Para ello, y sobre estas distintas nacionalidades, se observará su evolución una vez más mediante el censo que nos ofrece el INE, estudiando qué ha sucedido entre el periodo de los años 2.008 hasta 2.013 que es el último año que publica INE.

Primeramente nos centraremos en los target que forman parte de la Unión Europea:

	ALEMANES	BELGAS	BRITANICOS	ESCANDINAVOS
<b>TOTAL RESIDENTES 2013</b>	4084	1581	14205	7267
<b>TOTAL RESIDENTES 2008</b>	3708	1397	13486	6283
<b>VARIACION TOTAL RESIDENTES 2008-2013</b>	376	184	719	984

*Tabla 26: Variación de los principales residentes extranjeros de origen Europeo de Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 59: Variación de los principales residentes extranjeros provenientes de Europa en Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

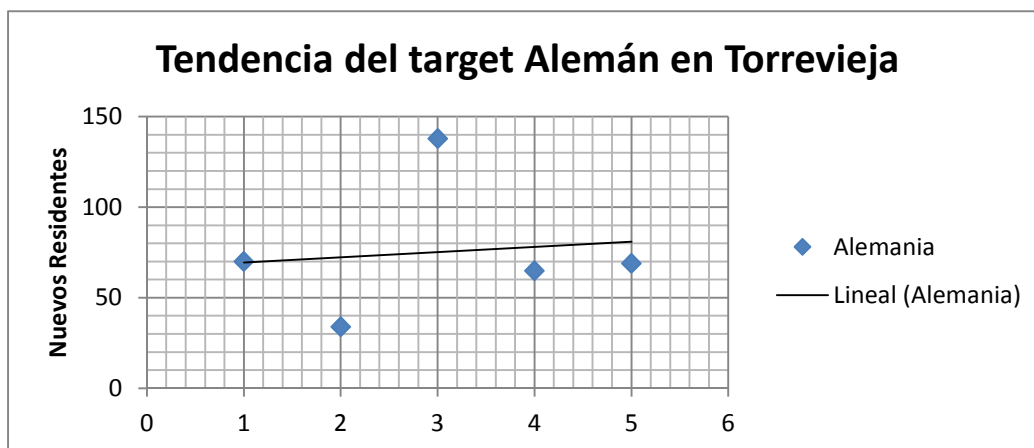
Sin duda, los clientes escandinavos y británicos suponen dos de los principales targets del municipio, varios centenares de ellos en los últimos 5 años así lo indican como vemos en el gráfico anterior. Estos dos targets tienen que ser considerados a estudiar con más detalle en los siguientes apartados.

Por otro lado, se observa que en este periodo de 5 años apenas han llegado clientes de origen Belga y Alemanes al municipio. Analizando estos dos posibles targets con más profundidad obtenemos los siguientes resultados:

	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
<b>Alemania</b>	70	34	138	65	69
<b>Bélgica</b>	0	1	62	69	52

*Tabla 27: Nuevos residentes alemanes y belgas de Torrevieja del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*

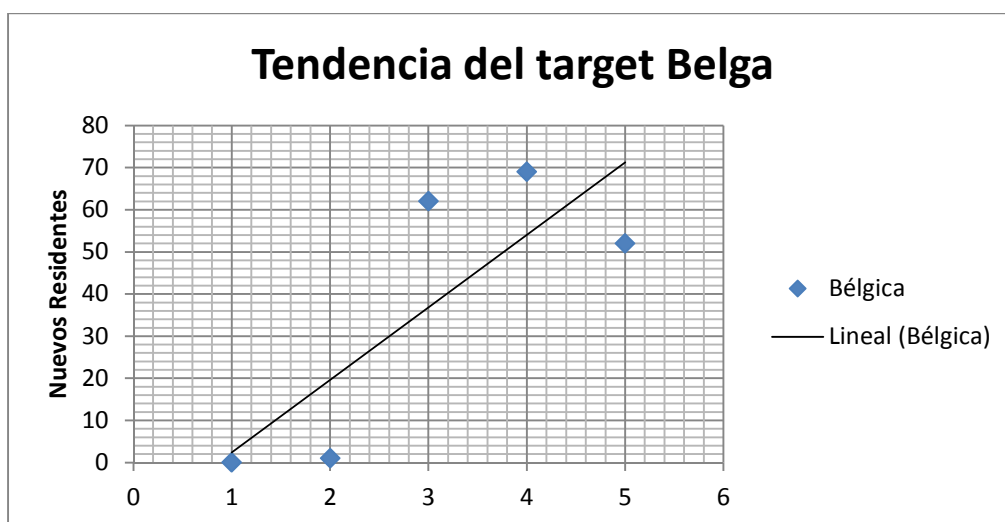
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 60: Tendencia del target Alemán en el municipio de Torrevieja.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

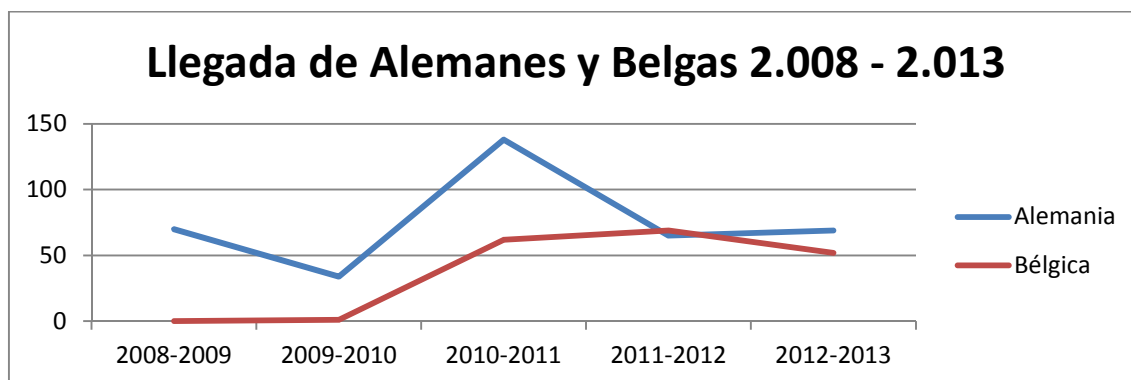
Como vemos, el target Alemán no parece que vaya a mejorar. Mantiene una posición estable dentro del turismo residencial a razón de unos 70 alemanes nuevos al año.



*Gráfico 61: Tendencia del target Belga en el municipio de Torrevieja.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Por otro lado observamos como el target Belga parece que va a sobresalir en un futuro si continúa esta tendencia. A pesar de ello, el autor considera que la llegada de una media de 60 posibles targets Belgas en los últimos tres años no los consolida en el mercado como para ser targets importantes a considerar.



*Gráfico 62: Llegada de Alemanes y Belgas a Torrevieja 2.008 – 2.013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Respecto la población del municipio de la Europa No Comunitaria tenemos lo que sigue:

	Numero habitantes	% Población Total
<b>Total Europa No Comunitaria</b>	9728	9,25
<b>Rusia</b>	4248	4,04
<b>Ucrania</b>	2097	1,99

*Tabla 28: Población con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Torrevieja 2.013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Como vemos, destacan dos nacionalidades, la comunidad Rusa y la comunidad Ucraniana. Sus cifras además rozan los números que ofrecen targets que han tenido un peso en la historia del turismo residencial del municipio como pueden ser el alemán o el noruego.

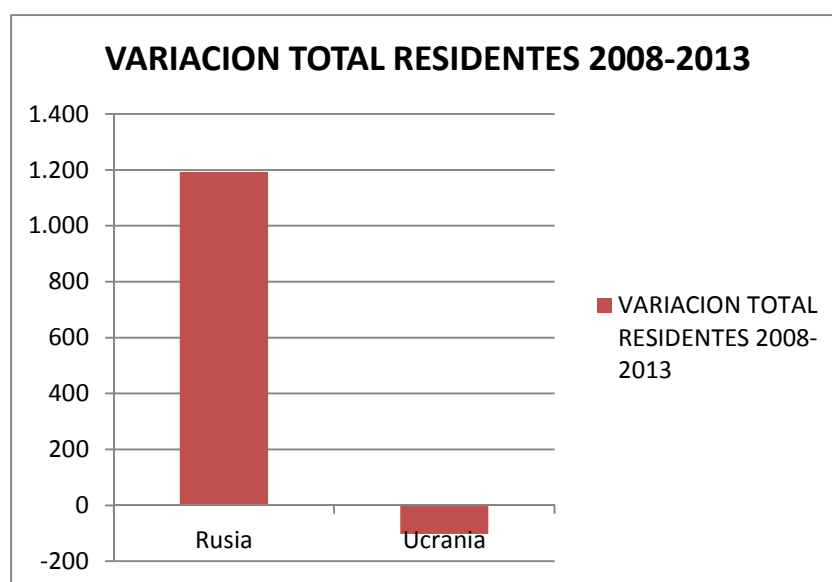


Si observamos como realizamos antes su evolución a través del INE, logramos desarrollar lo siguiente:

	Rusia	Ucrania
<b>TOTAL RESIDENTES 2013</b>	4.248	2.097
<b>TOTAL RESIDENTES 2008</b>	3.055	2.199
<b>VARIACION TOTAL RESIDENTES 2008-2013</b>	1.193	-102

*Tabla 29: Variación de los principales residentes con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Torre Vieja del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

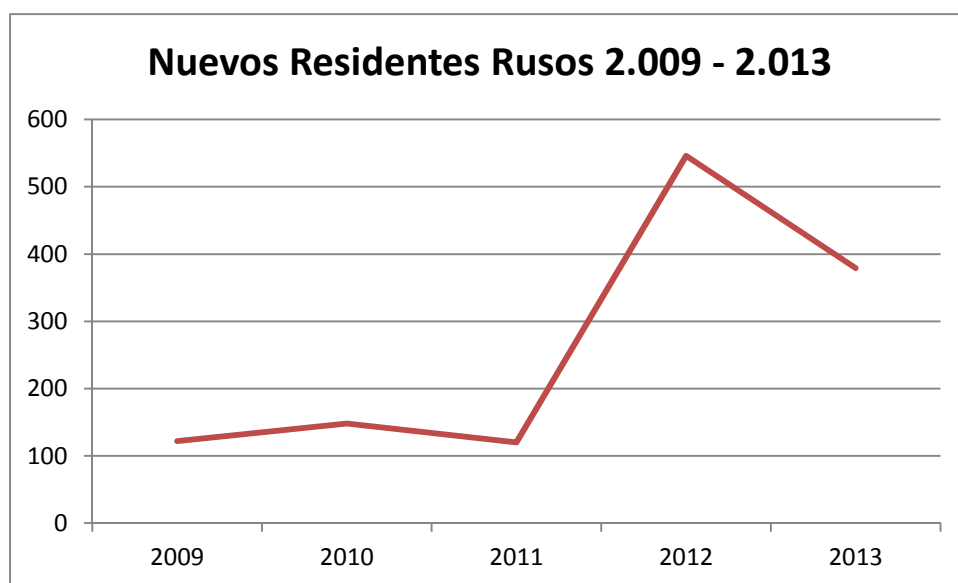


*Gráfico 63: Variación de los principales residentes europeos no comunitarios de Torre Vieja del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Pese al número de residentes Ucranianos en el municipio, este número va en descenso, por tanto no podemos considerar al target Ucraniano como activo en este momento.

Por otro lado, en los últimos años han llegado casi 1.200 nuevos residentes Rusos a Torre Vieja, lo que hace que tengamos que considerarlos como el target más importante, incluso por delante de los target británico y escandinavo.



*Gráfico 64: Llegada de rusos a Torre Vieja 2.008 – 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

### **9.3.- LOCALIZANDO EL TARGET EN ORIHUELA COSTA**

De igual forma que procedimos en el municipio de Torrevieja, realizamos un estudio en búsqueda de los principales target del municipio de Orihuela. Mediante los datos del INE obtenemos los datos de las principales nacionalidades del municipio:

NACIONALIDAD	POBLACION	% POBLACION
Espanoles	52238	57,24
Total Unión Europea	30346	33,25
Total Europa	33749	36,98
Alemania	3.040	3,33
Bulgaria	1.768	1,94
Francia	221	0,24
Italia	299	0,33
Polonia	454	0,50
Portugal	110	0,12
Reino Unido	18.834	20,64
Rumanía	1.212	1,33
Total Europa No Comunitaria	3403	3,73
Rusia	990	1,08
Ucrania	574	0,63
Total África	2340	2,56
Argelia	797	0,87
Marruecos	1.325	1,45
Nigeria	37	0,04
Senegal	21	0,02
Total América	2240	2,45
Argentina	123	0,13
Bolivia	495	0,54
Brasil	91	0,10
Colombia	411	0,45
Cuba	36	0,04
Chile	17	0,02
Ecuador	804	0,88
Paraguay	31	0,03
Perú	28	0,03
Rep. Dominicana	29	0,03
Uruguay	55	0,06
Venezuela	35	0,04
Total Asia	690	0,76
China	394	0,43
Pakistán	36	0,04
Oceanía y Apátridas	3	0,00
Total Población	91260	100

*Tabla 30: Población de Orihuela dividida por nacionalidades en el año 2013.*

*Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Al igual que sucedía en Torrevieja, la población de origen Europeo en Orihuela supone un 36,98 % del total de población (33.749 habitantes). El desglose de este conjunto de origen europeo en las diferentes nacionales nos ayudará a precisar el target.

MUNICIPIO	Total Población	Espanoles	Total Extranjeros
Orihuela	91.260	52.238	39.022

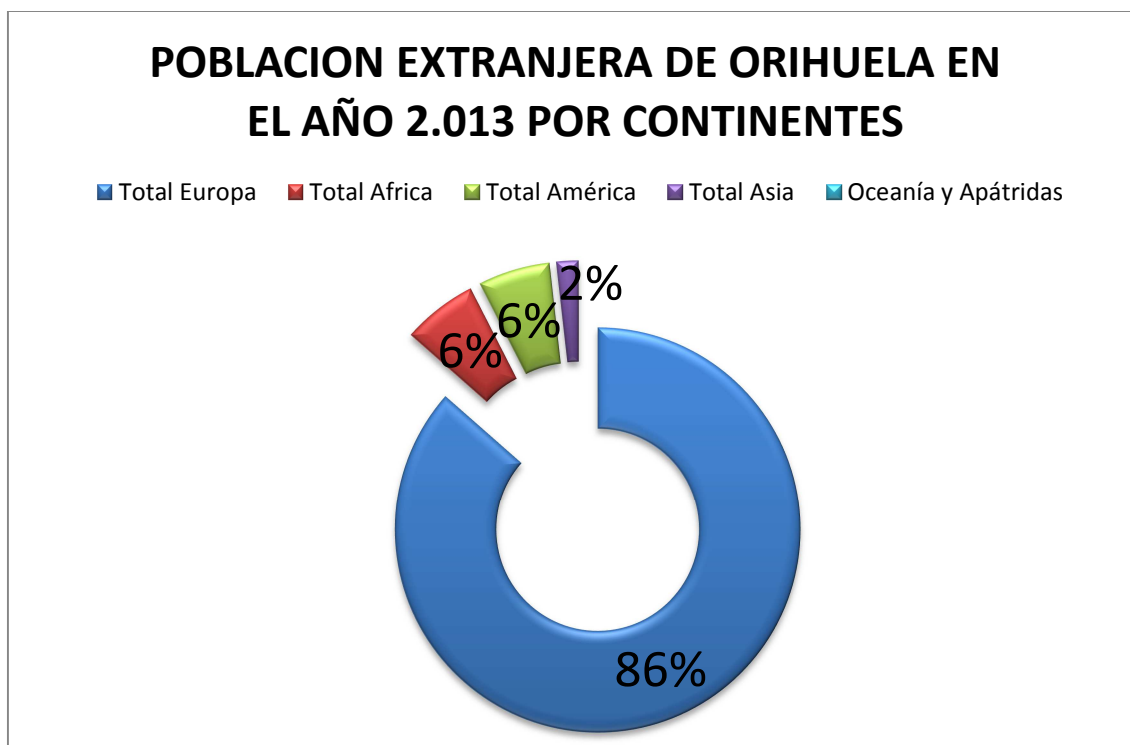
  

Total Europa	Total África	Total América	Total Asia	Oceanía y Apátridas
33.749	2.340	2.240	690	3

*Tabla 31: Población de Orihuela dividida por continentes en el año 2013.*

*Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 65: Porcentaje de población extranjera de Orihuela dividida por continentes en el año 2013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Procediendo a estudiar los distintos censos\* del municipio de Orihuela a través de los datos del INE logramos realizar un desglose de las diferentes nacionalidades, y conformamos la tabla que se muestra a continuación:

Alemania	Austria	Bélgica	Bulgaria	Chipre	Dinamarca	Eslovenia
2968	123	497	166	0	176	1

Estonia	Finlandia	Francia	Grecia	Hungría	Irlanda	Italia
17	310	148	9	181	1402	223

Letonia	Lituania	Luxemburgo	Malta	Noruega	Países Bajos	Polonia
27	186	3	5	1171	421	288

Portugal	Reino Unido	República Checa	República Eslovaca	Rumanía	Suecia	Resto de Europa
59	16783	24	16	432	568	1588

*Tabla 32: Población extranjera de Orihuela con origen europeo dividida según nacionalidades en el año 2013. Unidades en personas.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

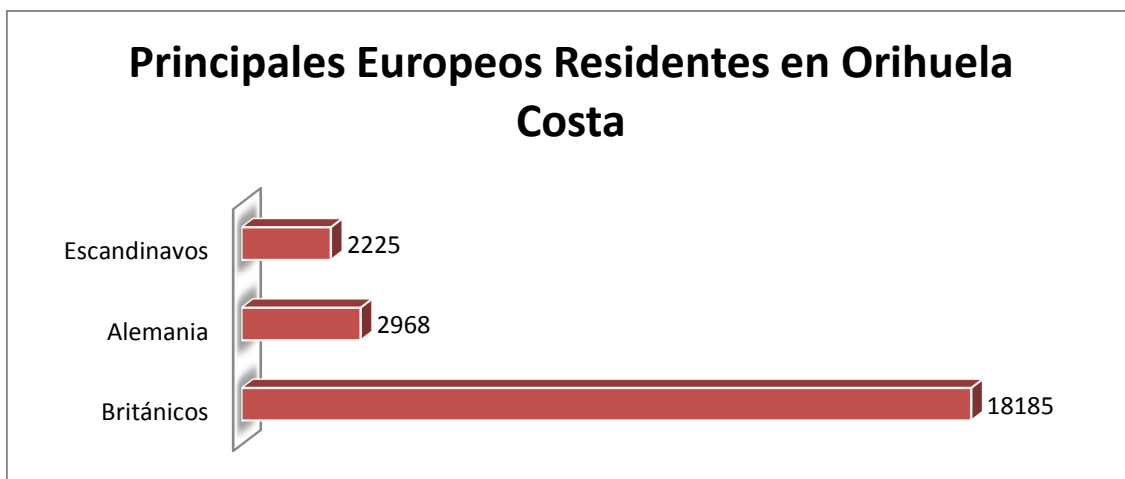
De la tabla anterior se extrae que existen una serie de nacionalidades que predominan en número sobre el resto, y sobre la que se extraen los siguientes potenciales targets con el fin de analizarlos en más profundidad:

- Británicos 18.185 habitantes
- Alemanes 2.968 habitantes
- Escandinavos 2.225 habitantes

Como ya se comentó, consideramos como británicos los nativos de Irlanda y Reino Unido, y escandinavos a los nativos de Dinamarca, Finlandia, Noruega y Suecia.

---

*\*El censo número 0309905001 no se ha tenido en cuenta al no encontrarse en Orihuela Costa.*



*Gráfico 66: Principales europeos residentes en Orihuela Costa divididos por nacionalidades.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Como sucedía con anterioridad en el caso de Torrevieja, el perfil del target comienza a precisarse. Sin duda estos residentes de estas tres nacionalidades han supuesto en algún momento un impacto sobre el turismo residencial oriolano. A pesar de ello, no podemos garantizar que este target siga estando activo en el concejo.

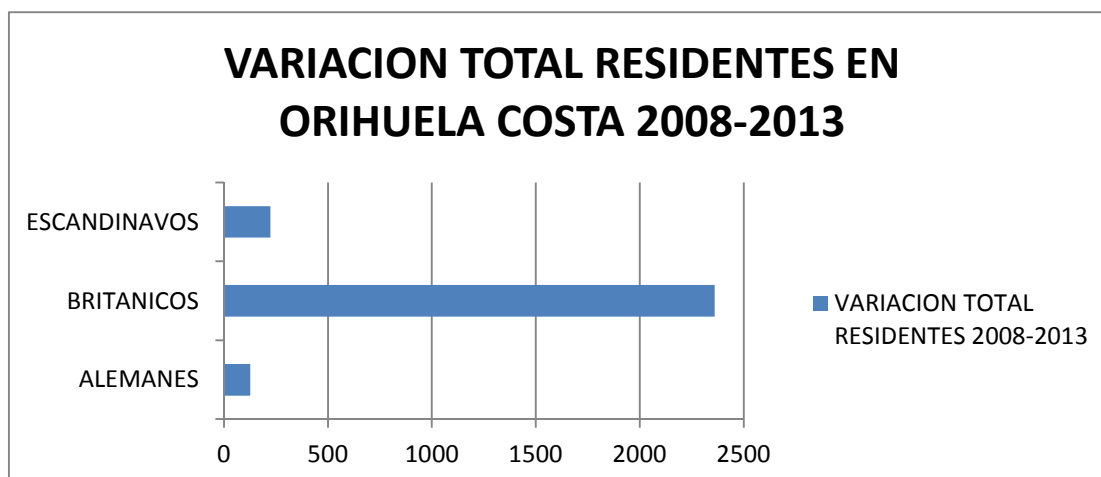
Para conocer si estos target siguen formando parte del turismo residencial activo del municipio, debemos llegar a conocer si son los que siguen llegando a Orihuela Costa o si por lo contrario, es población que llegó para quedarse y se encuentra en una dinámica estable o en recesión.

Para ello, y sobre estas distintas nacionalidades, se observará su evolución una vez más mediante el censo que nos ofrece el INE, estudiando qué ha sucedido entre el periodo de los años 2.008 hasta 2.013 que es el último año que publica INE.

Primeramente nos centraremos en los target que forman parte de la Unión Europea:

	ALEMANES	BRITANICOS	ESCANDINAVOS
<b>TOTAL RESIDENTES 2013</b>	2968	18185	2225
<b>TOTAL RESIDENTES 2008</b>	2841	15825	2002
<b>VARIACION TOTAL RESIDENTES 2008-2013</b>	127	2360	223

*Tabla 33: Variación de los principales residentes extranjeros de origen Europeo de Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 67: Variación de los principales residentes extranjeros provenientes de Europa en Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

En el caso de Orihuela Costa, como vemos en el gráfico, los clientes británicos son el principal target. Casi 2.500 nuevos residentes de origen británico han llegado a las costas oriolanas.

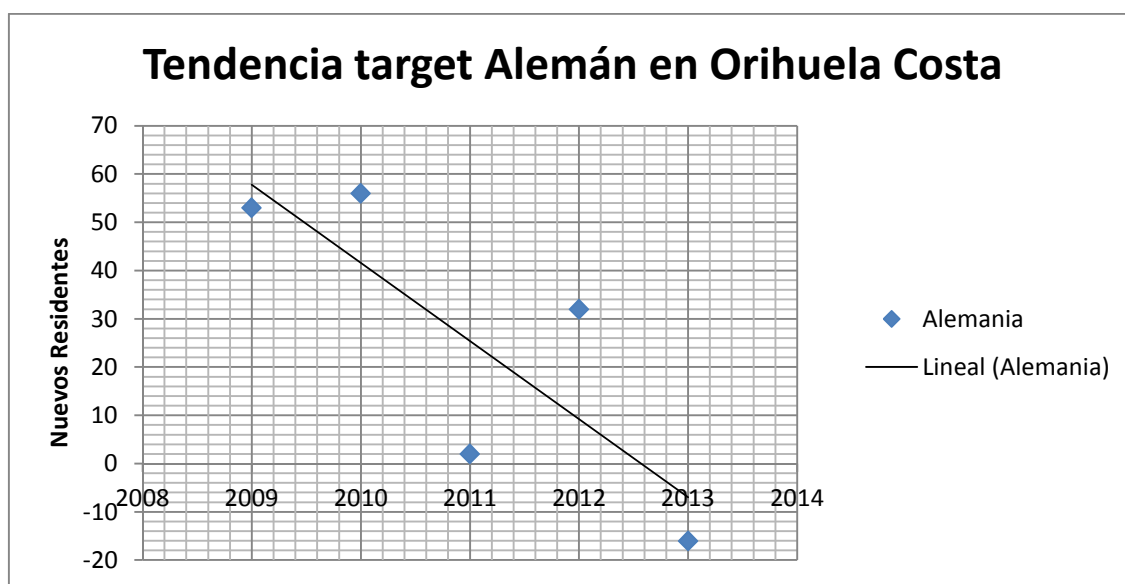
En este caso, los escandinavos no eligen Orihuela Costa como un destino, prefieren la costa torrevejense. Y los alemanes en ambos municipios han dejado de estar activos respecto a turismo residencial, como observamos.



	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
<b>Alemania</b>	53	56	2	32	-16
<b>Escandinavia</b>	38	39	66	23	57

*Tabla 34: Nuevos residentes alemán y escandinavo en Orihuela Costa del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*

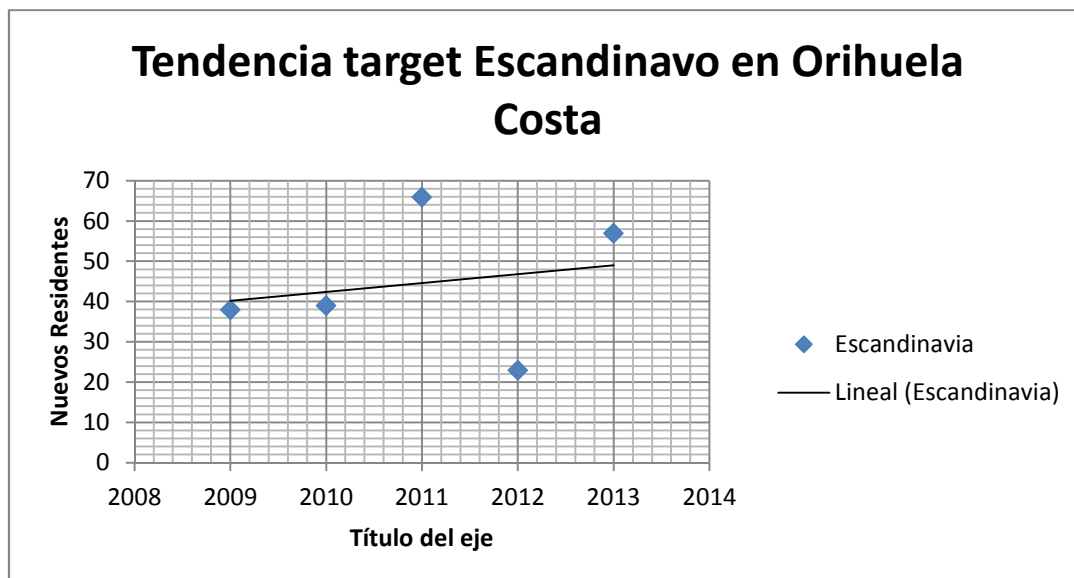
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 68: Tendencia del target alemán en el municipio de Orihuela Costa.*

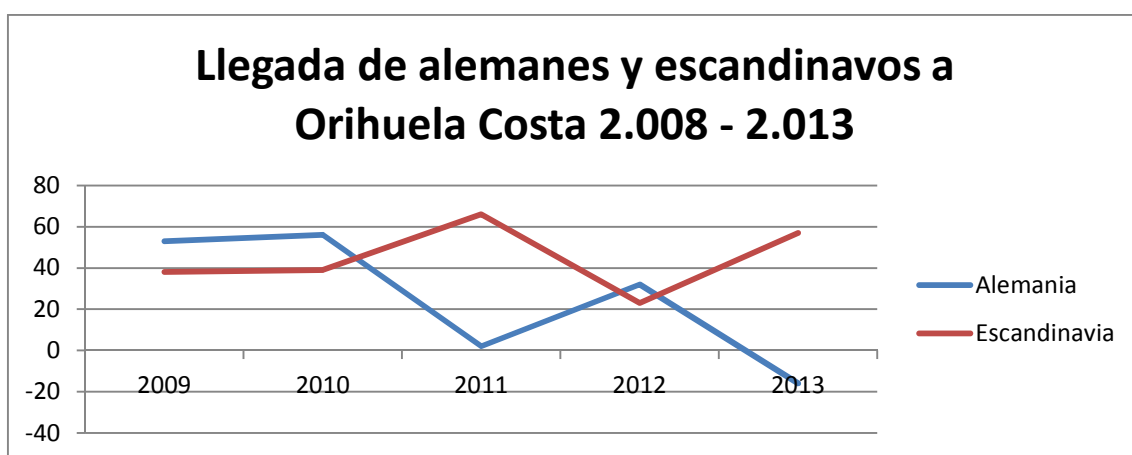
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Como vemos, el target Alemán ha caído en picado en el municipio. El número de nuevos residentes ha bajado en 2.011 y 2.012 respecto los casi 60 que llegaban, y en 2.013 incluso se han ido más que los que han llegado produciéndose un descenso en los residentes alemanes en el municipio.



*Gráfico 69: Tendencia del target escandinavo en el municipio de Orihuela Costa.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

El target escandinavo se presenta más estable que el target alemán, con una llegada positiva de posibles targets escandinavos de entre 30 y 60 nuevos residentes en casi todos los casos. A pesar a que no logra cifras de nuevos residentes que resulten determinantes como para denominarlo uno de los principales targets en Orihuela Costa,



*Gráfico 70: Llegada de alemanes y belgas a Orihuela Costa 2.008 – 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Respecto la población del municipio de la Europa No Comunitaria tenemos lo que sigue:

	Número de habitantes	% Población Total
<b>Total Europa No Comunitaria</b>	3.403	3,73
<b>Rusia</b>	990	1,08
<b>Ucrania</b>	574	0,63

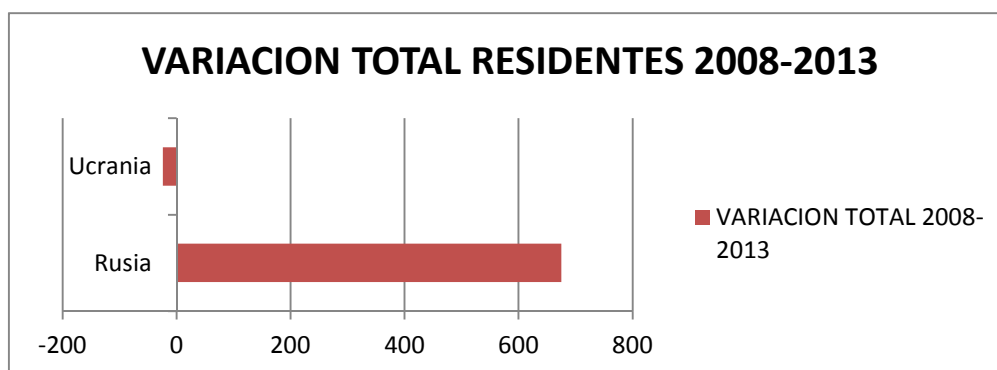
*Tabla 35: Población con origen Europa No Comunitaria en Orihuela 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

De nuevo vuelven a aparecer como un gran número de población los europeos no comunitarios. Sus cifras no son especialmente tan altas como la de otros extranjeros, pero queremos considerarlos por todo este flujo que se está produciendo hacia las costas de Torrevieja y Orihuela desde Europa del Este.

Volvemos a revisar la evolución de estos a través del INE, obteniendo los siguientes datos.

	Rusia	Ucrania
<b>TOTAL RESIDENTES 2013</b>	990	574
<b>TOTAL RESIDENTES 2008</b>	315	598
<b>VARIACION TOTAL RESIDENTES 2008-2013</b>	675	-24

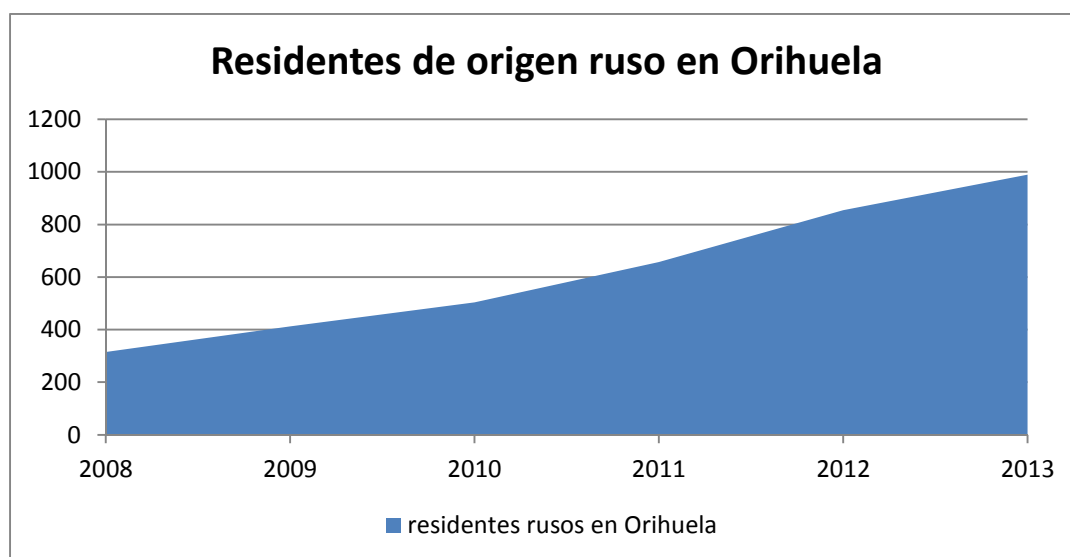
*Tabla 36: Variación de los principales residentes con origen europeo no miembros de la Unión Europea en Orihuela del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 71: Variación de los principales residentes europeos no comunitarios de Orihuela del año 2.008 hasta el año 2013. Unidades en personas.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

El número de ucranianos en el municipio de Orihuela (al igual que sucedía en Torrevieja) va en descenso, por tanto no podemos considerar al target Ucraniano como activo en este momento.

Por otro lado, en los últimos años han llegado casi 700 nuevos residentes Rusos a Orihuela, lo que hace que tengamos que considerarlos como un target bastante importante para el municipio.



*Gráfico 72: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

# 10.- ANALISIS DE LOS PRINCIPALES TARGETS

## 10. 1.- EL TARGET BRITÁNICO



*Figura 38: Plano geográfico de Reino Unido e Irlanda.  
Fuente: Elaboración propia.*

### PRINCIPALES DATOS IRLANDA

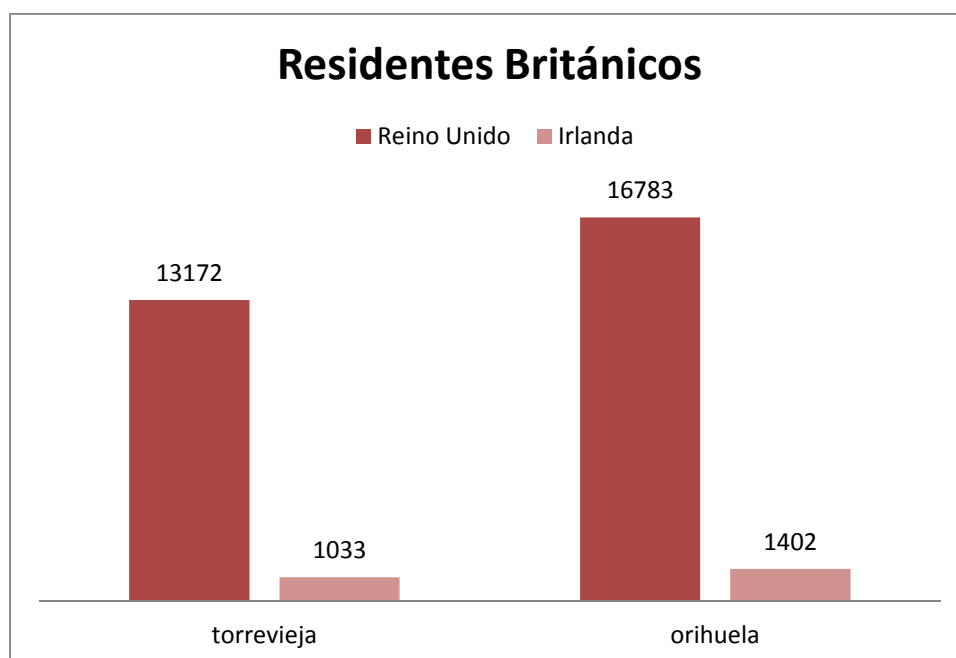
POBLACIÓN	4.622.917 habitantes
	El 40% reside a menos de 100km de la capital.
SUPERFICIE	70.273 KM <sup>2</sup>
GOBIERNO	Geopolíticamente en la isla del oeste existen dos territorios: La República de Irlanda con capital en Dublín; e Irlanda del Norte que pertenece al Reino Unido, con capital situada en Belfast.
IDIOMA	Inglés e Irlandes.
MONEDA	Euro.
PRINCIPALES CIUDADES	Dublín (527 612 hab.), Belfast (276 459 hab.)
PIB PER CAPITA	34,799.29 €
DESEMPLEO	14,30%

## PRINCIPALES DATOS REINO UNIDO

POBLACIÓN	63,7 Millones de hab.
SUPERFICIE	243 610 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	Estado Unitario comprendido por cuatro países: Escocia, Gales, Inglaterra e Irlanda del Norte.
IDIOMA	Inglés.
MONEDA	Libra esterlina.
PRINCIPALES CIUDADES	Londres (12.500.000 hab), Birmingham (2.650.000 hab.), Manchester (2.625.000 hab.), Leeds (2.250.000 hab.), Glasgow (1.430.000 hab.)
PIB PER CAPITA	29.270 €
DESEMPLEO	7,80%

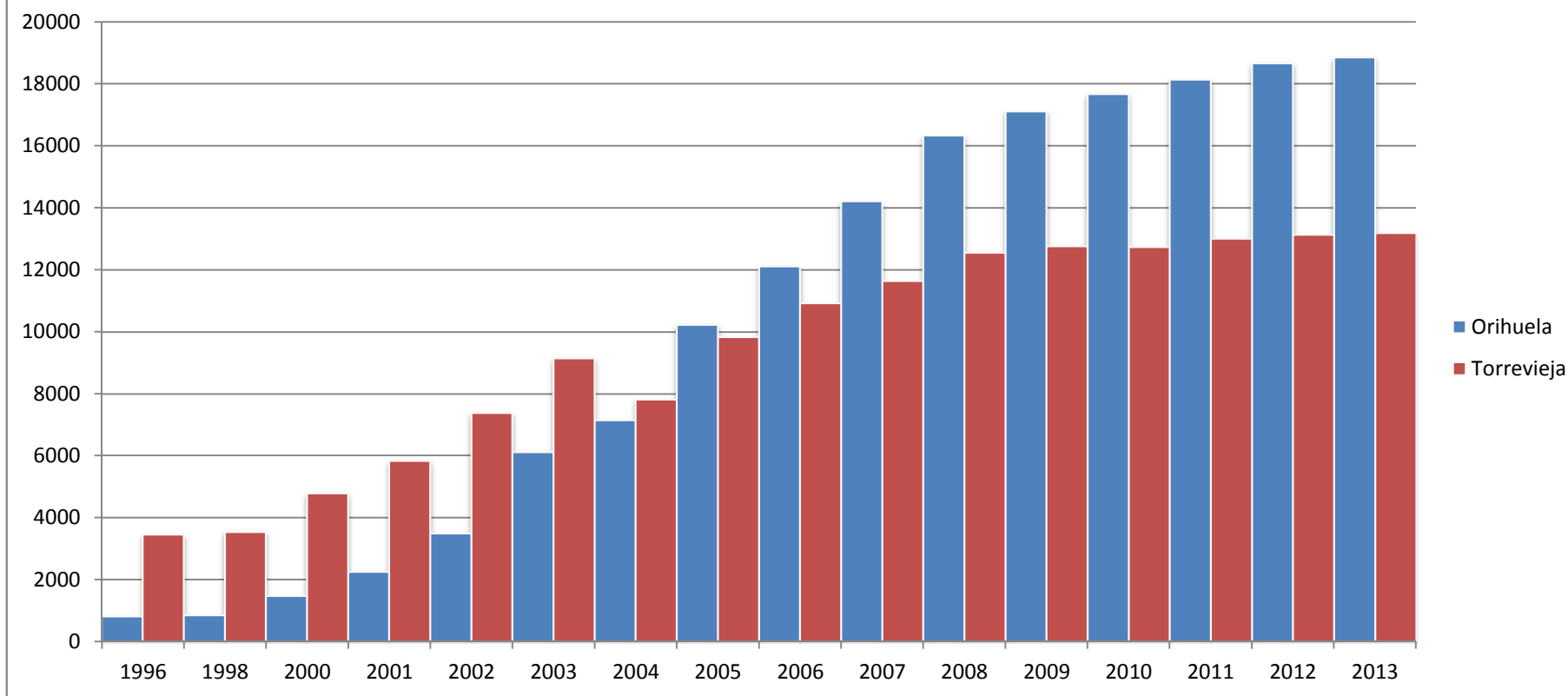
El cliente británico es y ha sido el principal residente extranjero de los municipios de Torrevieja y Orihuela Costa.

Existen un total de 14.205 residentes británicos en Torrevieja y 18.185 residentes británicos en Orihuela Costa.



*Gráfico 73: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

## EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN RESIDENTE BRITÁNICA



*Gráfico 74: Población británica en Orihuela y Torrevieja 1.996 – 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

La población británica paso de los 3.400 residentes británicos en el municipio de Torrevieja y los 800 en Orihuela Costa en el año 1.996 hasta los más de 32.000 residentes que suman ambos municipios a día de hoy.

Esta llegada masiva de británicos fue la que propicio la construcción en masa de viviendas secundarias tipo bungalow o adosados en forma de urbanizaciones y que ha sido el urbanismo generado en ambos municipios durante estas casi dos décadas.

Como observamos en el gráfico, en el municipio de Torrevieja se presenta una estabilización en la llegada de británicos rondando el año 2.009, curiosamente, con el fin del boom inmobiliario que afecto al municipio y también con la escasez de suelo urbanizable del municipio, que apenas permite a día de hoy realizar nuevas urbanizaciones.

Por contrario, el municipio de Orihuela Costa continúa en su crecimiento aprovechando la “retirada” de la creación de urbanizaciones de su vecino Torrevieja.

Este tipo de cliente posee una solvencia económica gracias en parte a su moneda, más fuerte que el euro.



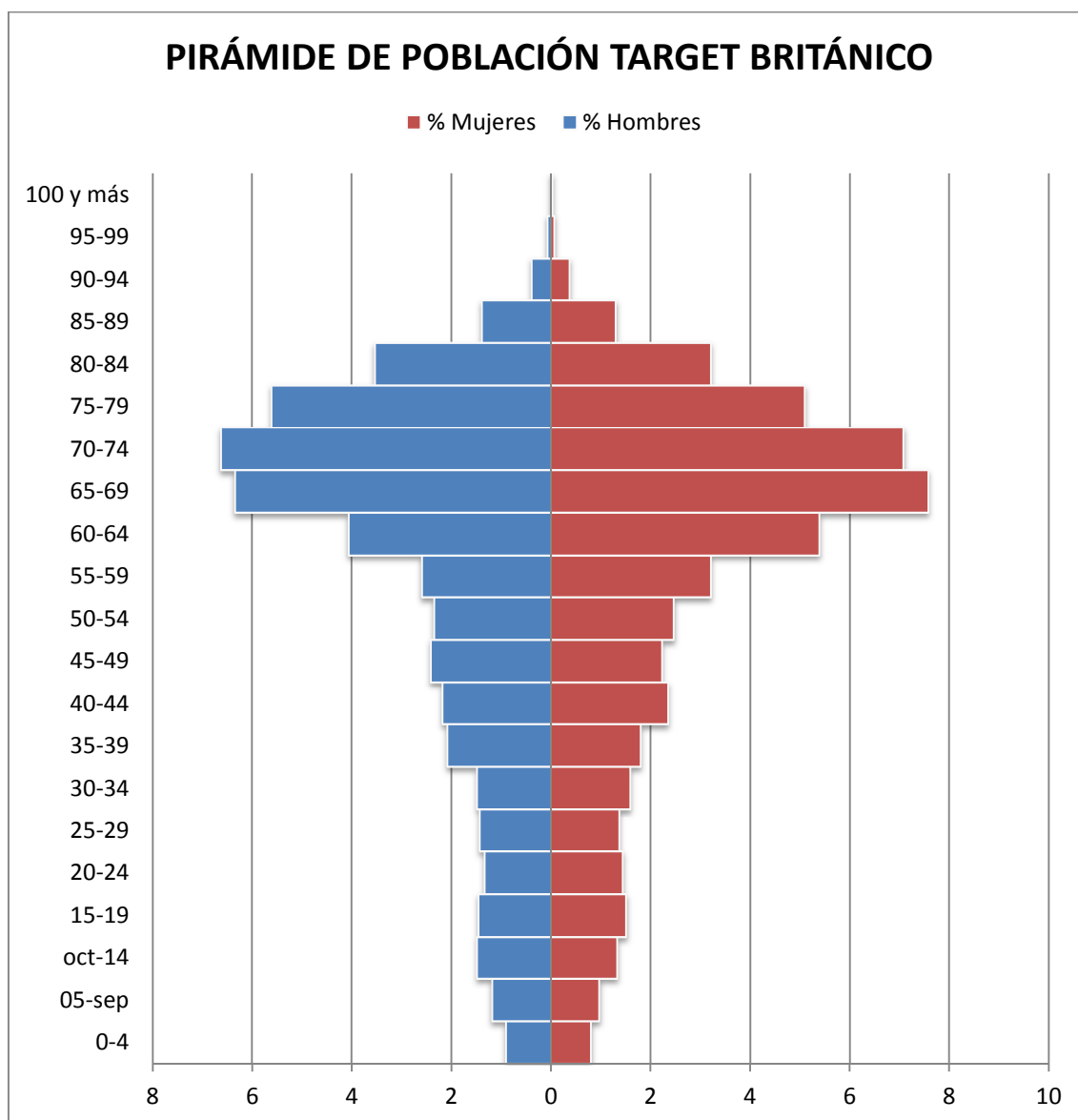
*Figura 39: Cotización Euro/Libra esterlina 2.010 – 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Soporte web. Disponible en [www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)*

La libra presenta una mejoría respecto al año anterior, 2.013, alcanzando el valor de 0,79 € = 1 £. Esto le supone al cliente británico sentir que España es un país barato.



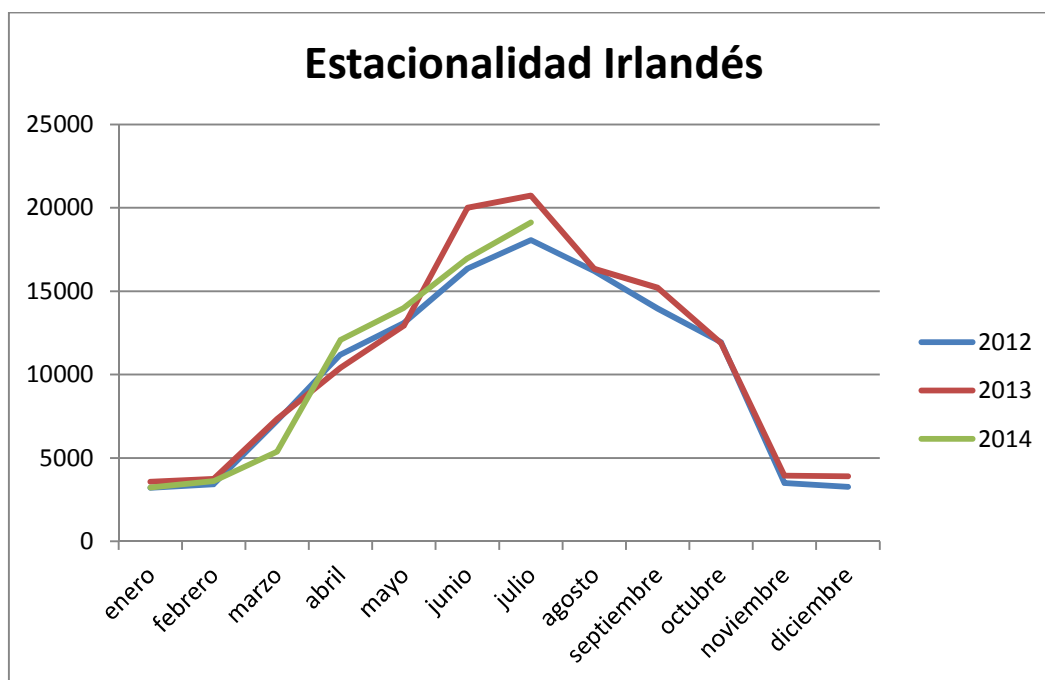
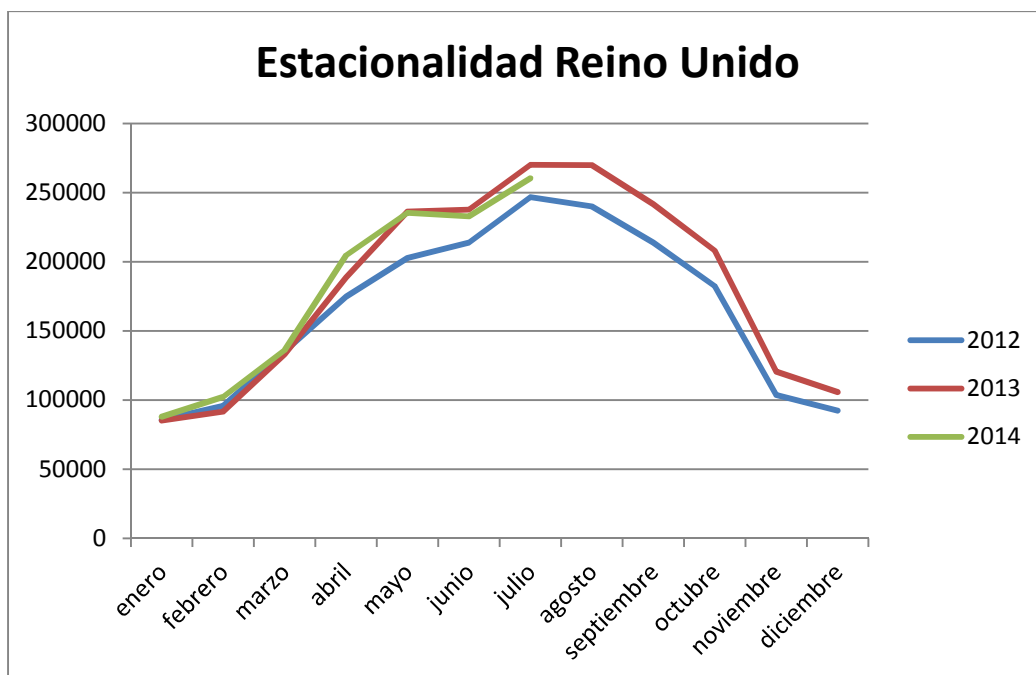
Atendiendo a su edad, estamos ante un cliente de avanzada edad, en su gran mayoría jubilados británicos en busca de descanso en la costa levantina. Esto supone varios problemas como veremos un poco más adelante.



*Gráfico 75: Pirámide de población británica en los municipios de Orihuela y Torrevieja.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

La estacionalidad que presenta se observa en los siguientes gráficos, observándose que el target procedente de Reino Unido está algo más de tiempo que el target Irlandés.

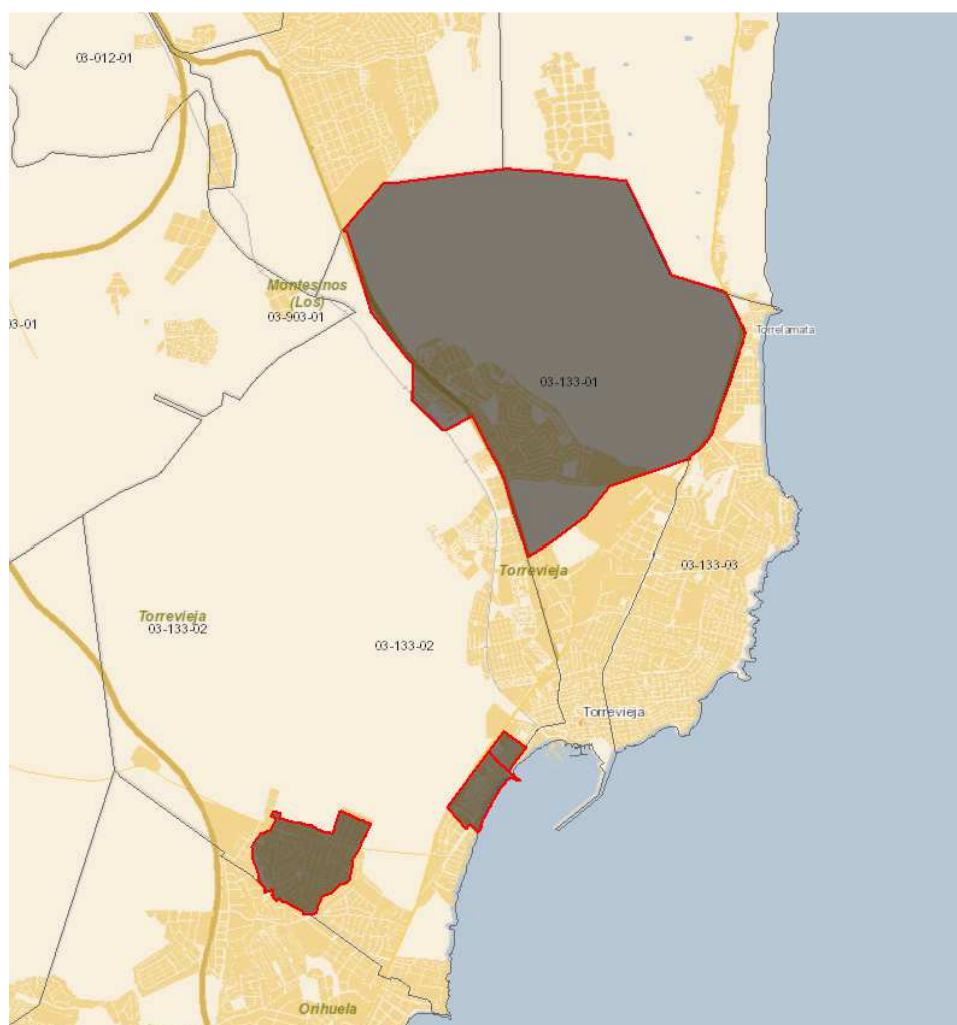


*Gráfico 76 y 77: Estacionalidad del target británico.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*

El motivo principal de elegir los municipios de Orihuela y Torrevieja para la compra de una segunda residencia son básicamente el clima, el target británico busca días de tranquilidad y disfrute del sol en estos municipios que gracias a el efecto que generan las salinas en el clima garantizan casi 365 días al año soleados, todo lo contrario que sucede en Reino Unido. Además, resulta un país barato, donde se ven fascinados por nuestra cultura y nuestra gastronomía.

Poco antes de jubilarse o una vez jubilado, el target británico adquiere una vivienda en uno de los dos municipios.

En el caso de Torrevieja escogen las urbanizaciones situadas en los distritos censales distribuidos en la siguiente figura de arriba abajo: 0313301008, 0313302008, 0313302004 y 0313302007.



*Figura 40: Situación donde residen la mayoría de residentes británicos.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

En el censo 0313301008 se encuentran las Urbanizaciones La Siesta, El Mirador y El Chaparral (nótese como vimos en el Bloque 2 que esta zona está en ampliación generando nuevas viviendas). Es una zona completamente residencial a base de viviendas unifamiliares, bungalows y adosados de superficies inferiores a los 90 m<sup>2</sup> (en su mayoría de 60-70 m<sup>2</sup>) y de escasas calidades construidas en su mayoría entre finales de los noventa y 2.005. En el habitan 3.384 residentes británicos censados.



*Figura 41: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 42: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

En el censo 0313302008 se encuentra en el litoral sur del casco urbano del municipio de Torrevieja. En él se encuentran bloques de apartamentos tipología manzana cerrada de hasta 6 alturas situados en prácticamente a primera línea de la “Playa de los Náufragos”.



*Figura 43: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

El censo 0313302004 se encuentra justo a continuación del anterior, con bloques de 4-8 viviendas, de nuevo con escasas calidades y pequeñas superficies de vivienda menores a los 90 m<sup>2</sup>. Se encuentra separado de la primera línea de la “Playa de los Náufragos” por la carretera nacional N-332 (2 carriles en cada sentido), observándose además ningún tipo de infraestructura para el acceso a la playa ya citada. Existen 1.099 británicos en este censo.



*Figura 44: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*





*Figura 45: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 46: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa que no existe ningún tipo de infraestructura para acceder a la playa. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

En el censo 0313302007 se encuentran las urbanizaciones Lago Sol, Lago Jardín y los Balcones. Zona residencial con viviendas unifamiliares y bloques de 4-6 viviendas de pocos metros cuadrados y acabados de hace una década. Existen 1.358 británicos censados en la zona.



*Figura 47: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 48: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

En el municipio de Orihuela Costa los británicos ocupan los siguientes censos 0309905003 y 0309905004, alejados de las zonas de primera línea de playa y la zona residencial de Golf. Urbanizaciones como La Zenia, Lomas de Cabo Roig o Los Almendricos entre sus preferentes. Las viviendas vuelven a ser las mismas, vivienda unifamiliar, bloque de viviendas de no más de 2-3 alturas y 4-8 viviendas, adosados y bungalows de pocos metros útiles y escasas calidades en su gran mayoría.

En el Proyecto Fin de Grado de J.F. Martínez Javaloyes *“La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”*<sup>5</sup> vienen desgranadas y estudiadas con mucho más detalle todas las zonas de Orihuela Costa, por lo que no se realizará en el presente Proyecto.

Este target viene buscando una segunda residencia de una tipología completamente afín a lo que entendemos como una casa de descanso. Para el target británico las vacaciones y el descanso no es un lujo ni un extra, es una necesidad. No busca un gran confort en su vivienda ni grandes superficies de metros útiles, tampoco le da importancia a si la vivienda es nueva o de segunda mano, pero si tiene cierta preferencia por la vivienda unifamiliar, el bungalow o el adosado. En el caso de encontrarse en zonas muy cerca de la playa no le importa que su segunda vivienda sea un piso o un apartamento, pero no esta no es su preferencia.

Visto lo anterior en su gran mayoría se trata de personas de larga edad, que viajan con su pareja en busca de tranquilidad, el clima que les ofrece la costa alicantina y su gastronomía. Suelen adquirir un coche en propiedad para sus desplazamientos y suelen venir sin hijos.

Como ya hemos visto, no busca una ganga pero tampoco un desembolso de dinero que resulte demasiado exigente. Buscan precios en torno a los 50.000 – 120.000 € para la segunda vivienda porque tampoco le exigen demasiado a esta.

Los principales problemas que el autor encuentra referente a este target son:

1. Primeramente, y debido al abuso de urbanismo así como despreocupación por realizar otro tipo de bienes para el residente, no se encuentran suficientes

---

<sup>5</sup> J.F. Martínez Javaloyes *“La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”* 2011



infraestructuras, ni zonas accesibles para él (recordemos que estamos hablando de un target de larga edad). La mayoría de viviendas no presentan signos de accesibilidad y la mayoría de las zonas de la ciudad no tienen las infraestructuras suficientes ni adecuadas para él. En resumen, se ha abusado de este target creando un urbanismo de viviendas para él, pero no se le ha cuidado.

2. Desde la mayoría de inmobiliarias nos hacen saber que desde hace unos años se produce un fenómeno contrario al que llevamos viendo en todo el proyecto: muchos residentes británicos se están marchando. Los motivos son claros, en primer lugar y como vimos en este mismo punto, una gran mayoría de residentes británicos llegó a finales de los 90 inicios de 2.000, lo que supone que ese residente que por entonces tenía 55-65 años ahora tiene 75-85, y en muchos casos se produce su retiro a poner fin a sus vidas o estar cerca de los suyos de nuevo en Reino Unido. Si sumamos a esta edad lo analizado en el punto 1 sobre la accesibilidad e infraestructuras tenemos un aliciente más al punto 1.
3. Se ha dado preferencia a un cliente de larga edad, desinteresándose por buscar un target más joven o no pensando en el que pasará mañana. El cliente británico no tiene una preferencia por vivienda de obra nueva o de segunda mano, pero si busca unos estándares “mínimos” de calidad que pasados en muchos casos 30 años, las viviendas no ofrecen. Según hemos visto en todo el proyecto, y a pesar de esto, el cliente británico sigue apareciendo en las costas de Orihuela Costa y Torrevieja con más abundancia que ausencia, generándose un flujo positivo pero que como vemos en las gráficas, poco a poco va siendo “menos positivo”. La renovación del producto y la edad de este empieza a pagar factura a el municipio (sobre todo a el municipio de Torrevieja, que como ya estudiamos en el punto 2 empezó con una década de ventaja sobre Orihuela Costa, que de momento se mantiene).

# ANÁLISIS DAFO DEL CLIENTE BRITÁNICO

## FORTALEZAS

- CONECTIVIDAD AÉREA
- FAMILIARIDAD CON EL DESTINO
- FIDELIDAD / LEALTAD CON LA LOCALIDAD
- CLIENTE SATISFECHO CON LO QUE SE LE OFRECE
- CLIMATOLOGÍA
- LIBRA FUERTE, BARATO PARA ELLOS
- DESTINOS ORIENTALES HAN DESAPARECIDO
- OFERTA GASTRONOMICA
- LARGA ESTANCIA (AÑOS O DECADAS)
- POPULARIDAD DE LOS MUNICIPIOS
- PRODUCTO PREFERENTE

## DEBILIDADES

- FALTA DE INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDAS ACCESIBLES
- LA VIVIENDA NO ES RENTABLE A LA LARGA
- AUMENTO IVA ESPAÑA
- NO INNOVACION EN EL MUNICIPIO
- DETERIORO DE LA IMAGEN FELIZ DE ESPAÑA
- MUNICIPIOS CONVERTIDOS COLONIAS EXTRANJERAS, EXCESO DE INGLESES

## OPORTUNIDADES

- APROVECHAR EL ESTADO EN ALZA DE LA LIBRA
- AUGE DE LA PRIMAVERA ARABE
- CAMBIAR EL MODELO Y PRESENTAR NOVEDADES EN EL MUNICIPIO
- BUSCAR Y AUMENTAR EL CLIENTE MÁS JOVEN
- AUMENTO DE SERVICIOS EN LA ZONA
- GENERAR MAYOR IMPACTO CUALITATIVO EN LA OFERTA

## AMENAZAS

- FALTA DE INNOVACION EN LA OFERTA TURISTICA
- COMPETITIVIDAD DEPENDIENTE DE QUE OCURRE EN OTROS PAISES
- ENVEJECIMIENTO DE LA MAYORIA DE RESIDENTES INGLESES
- POSIBLE EMPEORAMIENTO DEL VALOR DE LA LIBRA
- DEFICIT EN LA ACCESIBILIDAD DEL URBANISMO
- DEFICIT EN INFRAESTRUCTURAS

## 10. 2.- EL TARGET RUSO



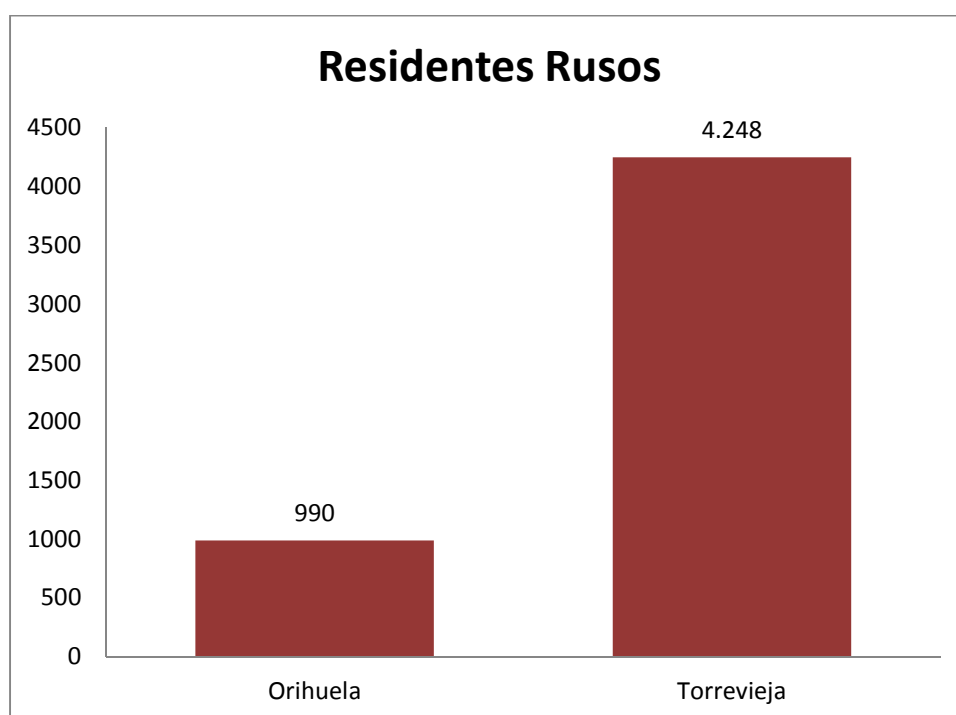
*Figura 49: Plano geográfico de Rusia.  
Fuente: Elaboración propia.*

### PRINCIPALES DATOS RUSIA

POBLACIÓN	14.936 hab.
SUPERFICIE	17 125 246 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	Gobierno federal con poder ejecutivo mediante la Constitución Rusa.
IDIOMA	Ruso.
MONEDA	Rublo Ruso.
PRINCIPALES CIUDADES	Moscu (11.514.330 hab.), San Petersburgo (4.848.742 hab.), Novosibirsk (1.473.737 hab), Ekaterinburgo (1.350.136).
PIB PER CAPITA	11.332 €
DESEMPLEO	4,90%

El residente ruso en los municipios de Torrevieja y Orihuela Costa es un residente que ha aparecido en ambos municipios hace escasos años, formando un nuevo tipo de residente y de mercado inmobiliario nuevo y emergente que están sabiendo aprovechar algunas constructoras y empresas del sector inmobiliario.

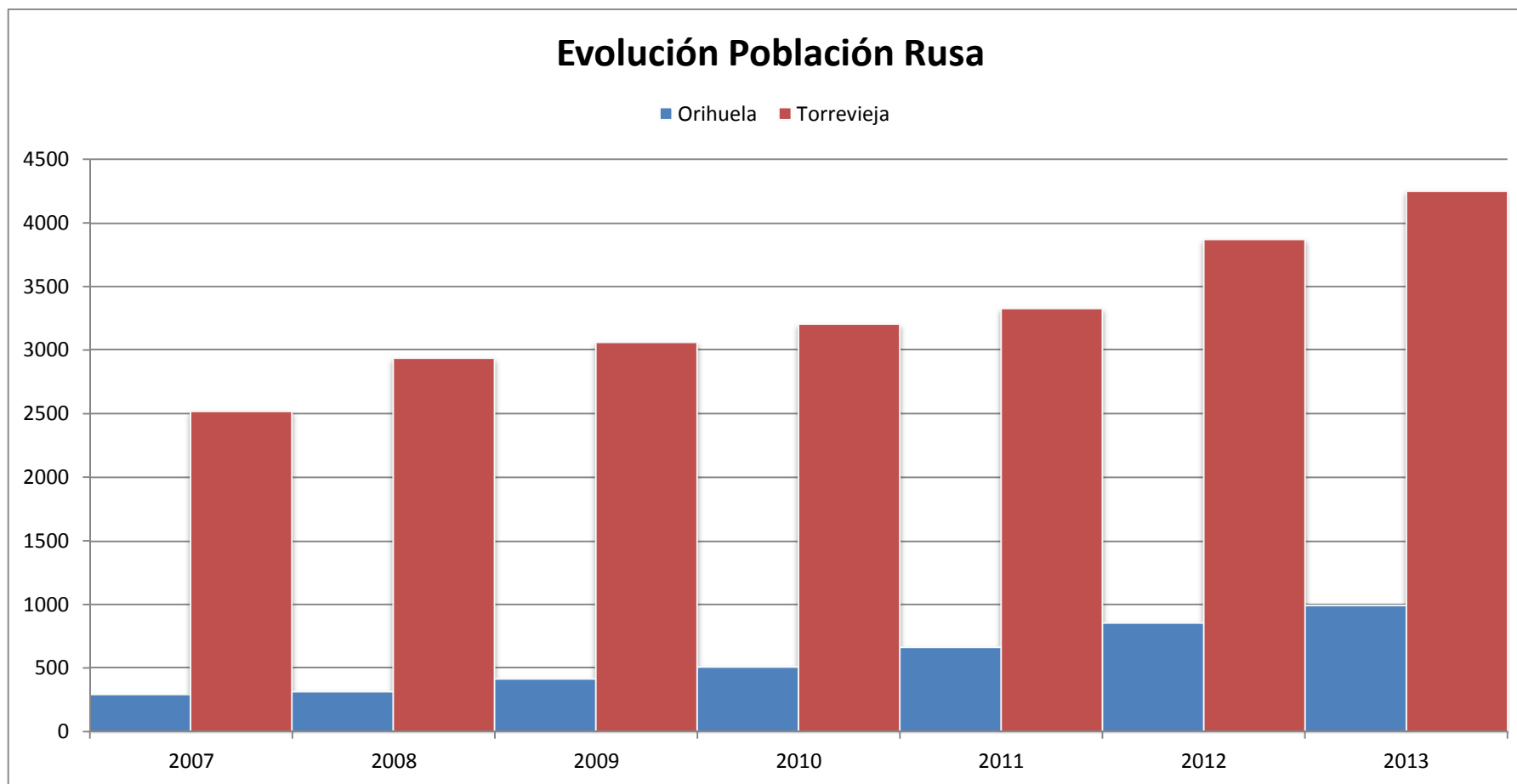
En total existen 5.238 residentes rusos entre ambos municipios.



*Gráfico 78: Llegada de Rusos a Torrevieja 2.008 – 2.013.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013*

No existen datos anteriores a 2.007 que nos permitan conocer cuando apareció este target en ambos municipios, pero se estima que apareció poco después del año 2.000. A partir de entonces, se produjo una fluencia positiva y año a año va aumentando el número de residentes rusos que eligen Orihuela Costa y Torrevieja para residir, como vemos en la siguiente tabla de población.



*Gráfico 79: Población británica en Orihuela y Torrevieja 1.996 – 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013*

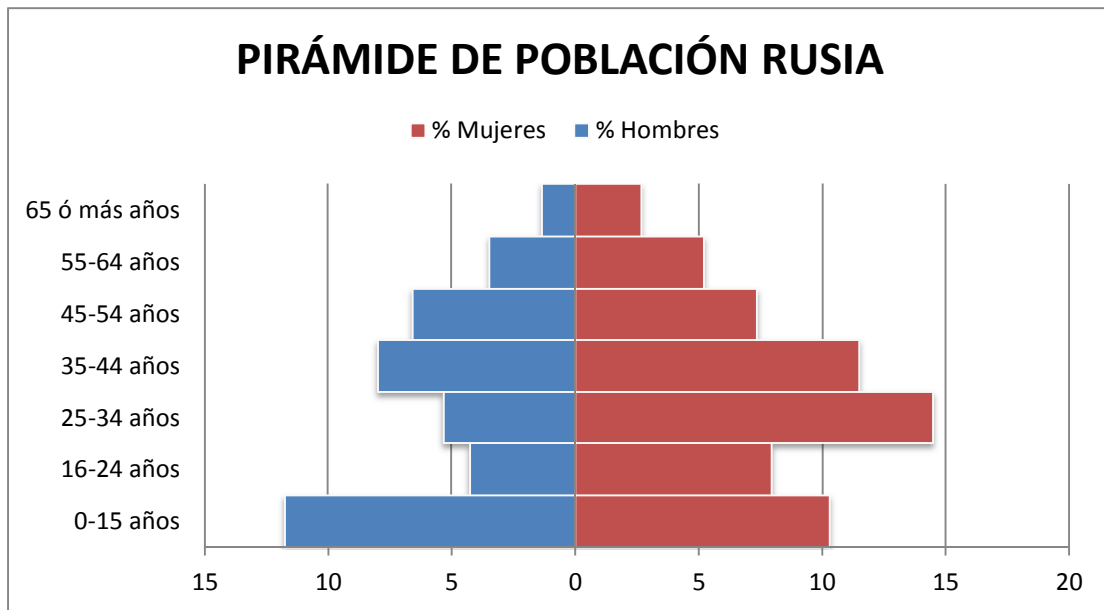
En el siguiente gráfico se muestra su la cotización de su moneda, que como vemos está muy devaluada respecto al euro, cotizándose a 1 euro = 0,48 rublos rusos en el presente. Esto significa que para el cliente ruso España es un país caro. A pesar de ello, los target que aparecen en el municipio suelen ser clientes solventes, que poseen incluso grandes fortunas buscando invertirlos en un país europeo, lejos de las problemáticas continuas e inestabilidad que les ofrece su nación.



*Figura 50: Cotización Euro/Rublo ruso 2.011 – 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Soporte web. Disponible en [www.cambio-divisas.com](http://www.cambio-divisas.com)*

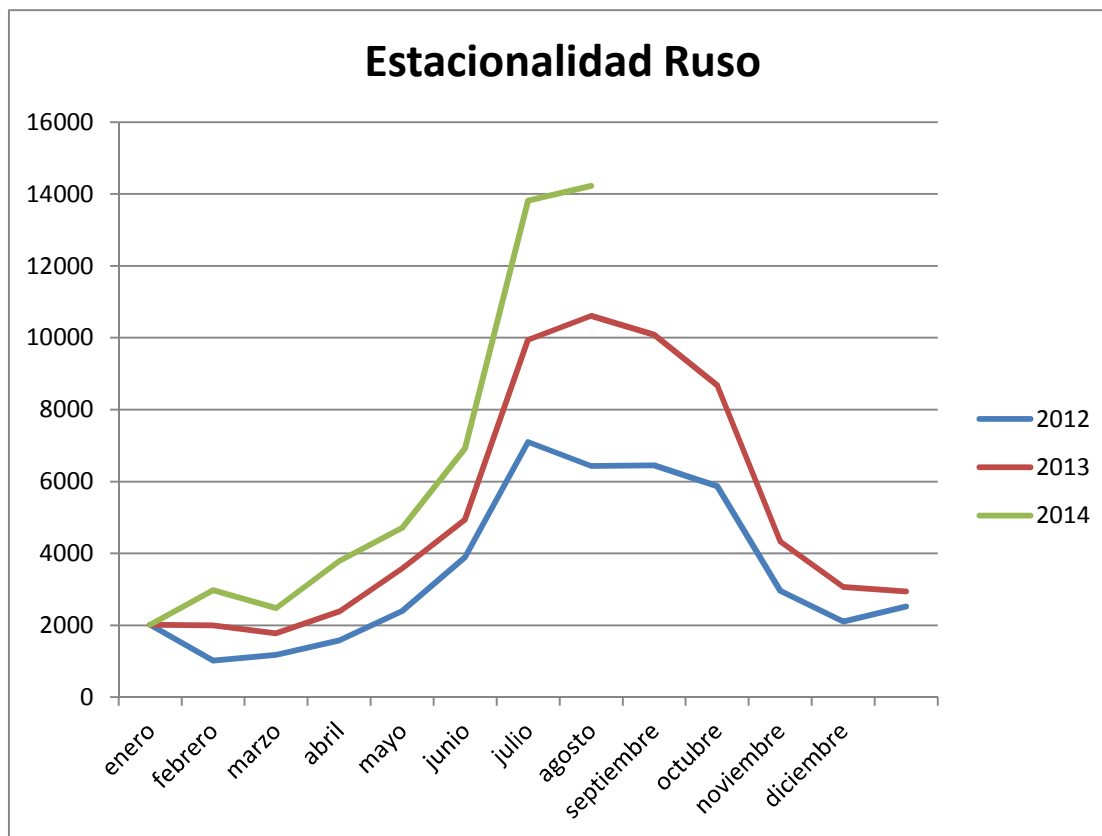
En lo referente a su edad se ha establecido la siguiente pirámide de población donde se observa una gran diferencia respecto la pirámide de población que disponíamos en el target británico.



*Gráfico 80: Pirámide de población rusa en los municipios de Orihuela y Torrevieja. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Observamos que el target ruso tiene unas edades entre 35 y 54 años en su mayoría. Se trata de familias con hijos que viajan a establecerse de forma continuada en nuestro país. Viajan como hijos y como vemos, se observa una clara bajada en referente a los menores de 18 años y las edades comprendidas entre los 16-24 años, es principalmente debido a la problemática que tienen los targets rusos respecto los visados para permanecer en España como residentes, les resulta fácil viajar con menores, pero cuando los hijos exceden de los 18 años supone grandes dificultades para que se les pueda tramitar el visado de residente en España.

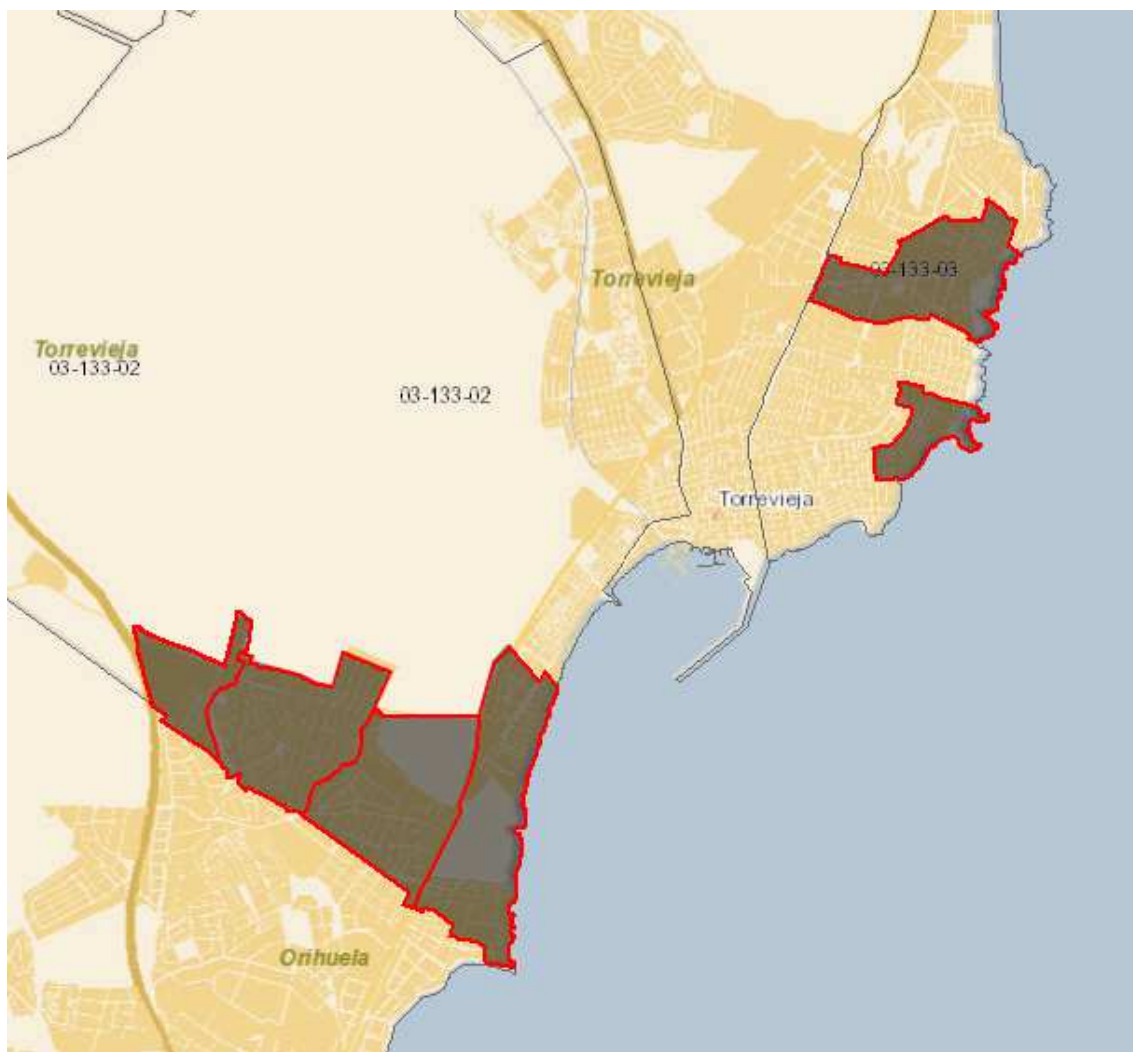
Atendiendo a su estacionalidad observamos el siguiente gráfico realizado a través de los datos proporcionados por Ministerio de Fomento y el aeropuerto de Alicante. Se observa una estacionalidad mucho menor que en el target británico, aunque se tiene constancia que el target principal que busca residir en Torrevieja y Orihuela Costa lo hace de forma permanente, y no regresa a Rusia salvo casos excepcionales o motivos laborales.



*Gráfico 81: Estacionalidad del target ruso.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*



En el municipio de Torre Vieja los residentes rusos se encuentran principalmente en cuatro focos, los censos 0313302005, 0313302007, 0313303010 y 0313303015, que vemos en la siguiente figura distribuidos de abajo a arriba:



*Figura 51: Situación donde residen la mayoría de residentes rusos.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

En el censo 0313303010 se encuentra la “Playa de los locos”, y donde residen 415 residentes de origen ruso. Es una zona dentro del casco urbano de Torre Vieja y que en este caso si tiene buenas infraestructuras para acceder a la playa. La edificación que encontramos en el censo son edificios de 4-6 plantas con múltiples viviendas.



*Figura 52: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 53: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

El censo 0313303015 está ocupado por un grupo de 361 residentes rusos. Se encuentra en la parte noroeste de Torrevieja, y está compuesto por varias zonas residenciales y urbanizaciones como pueden ser Urbanización Roció II o la Urbanización Enclave 5.

De nuevo nos encontramos con zonas con adosados, viviendas unifamiliares menores de 75 m<sup>2</sup>, todo construido en el periodo posterior al año 2.000.



*Figura 54: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 55: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*





*Figura 56: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

En el censo 0313302005 y 0313302007 nos encontramos las zonas residenciales de Los Balcones, Los Altos o Lago Jardín, entre otros, con más de 600 residentes rusos censados en la zona. Es la zona principal elegida por el target para residir y establecer su vida. Como vimos en el Bloque 2 y Capítulo “Ritmo de la edificación”, es la zona donde más se está construyendo y esto tiene un sentido como veremos posteriormente. En este caso, nos encontramos con grandes viviendas unifamiliares de grandes superficies útiles, superando incluso los 200 metros cuadrados en muchos casos.



*Figura 57: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



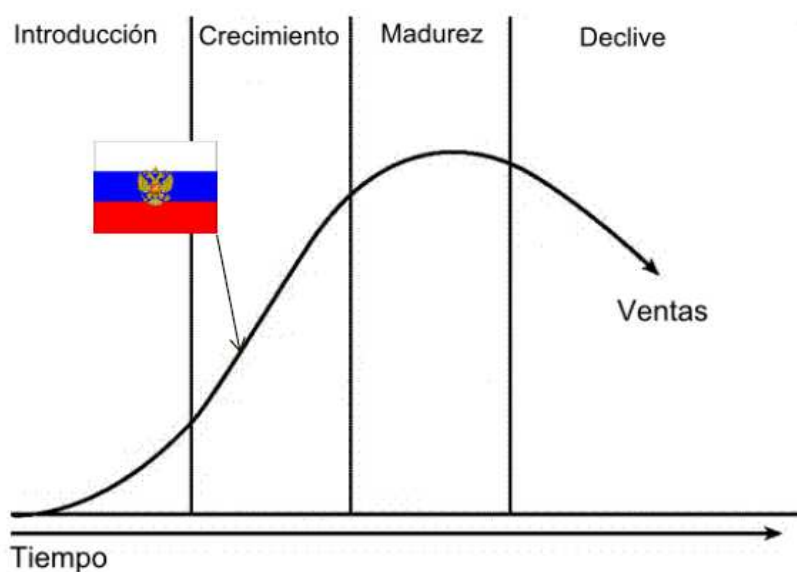
*Figura 58: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 59: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

Como ya se comentó, en el Proyecto Fin de Grado de J.F. Martínez Javaloyes “*La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro*”<sup>6</sup> vienen desgranadas y estudiadas con mucho más detalle todas las zonas de Orihuela Costa, por lo que no se realizará en el presente Proyecto. En cualquier caso, el número de rusos en Orihuela Costa es mucho menor, y se encuentran distribuidos por toda la superficie del municipio de forma indiferente.

Visto todo lo anterior, decir que el target ruso es un target novedoso, no solo en la zona sino en toda España. Poco a poco se ha ido estableciendo como uno de los turistas más importantes del país, hasta día de hoy que supone el 4º o 5º más importante. La expedición de visados para España se ha incrementado un +18,5%, lo que significa un total de más de un millón de visados solo el año pasado (2013).



*Figura 60: Situación del turismo ruso en España.*  
*Fuente: Ministerio de Fomento, claves del mercado ruso. Soporte web.*

Se trata de un mercado al que debemos adaptarnos y cuidar para que pueda establecerse como uno de los más importantes como bien han ido haciendo ambos municipios con británicos y alemanes durante casi tres décadas.

Como hemos visto, más que una segunda residencia, el residente ruso busca un cambio de vida, alejado de la inestabilidad política y guerras de su nación, en un ambiente más

<sup>6</sup> J.F. Martínez Javaloyes “La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro” 2011

tranquilo y relajado. A su vez, para él la compra de una vivienda no es solo un lugar para vivir, sino una inversión. Es por ello que la preferencia del cliente ruso es la obra nueva, incluso en ocasiones a medida. El ruso viene acostumbrado a un clima de corrupción y malestar en su país, y no suele ser muy abierto. Suelen venir de la mano de inmobiliarias y les ofrecen todas sus necesidades. Viajan con toda su familia y suelen adquirir un coche de alta gama o alquilarlo. Puesto que viene buscando una vida mejor, busca el lujo y todos los caprichos posibles. Por supuesto, esto nos da a entender que es un cliente completamente solvente, con un capital muy alto en algunos casos invirtiendo fortunas de varios millones de euros en su nueva vida en España aunque en la mayoría de casos invierte en vivienda una media de 150.000 – 250.000 €.

A raíz de esta demanda de vivienda nueva, son numerosas las empresas constructoras que buscan hacer buenas campañas a costa de este tipo de target. El problema viene cuando resulta que se trata de un target de difícil acceso y con el que cuesta relacionarse, resultando en muchos casos que la vivienda nueva que se genera no logra ser adquirida por el cliente ruso y pasa a formar parte del gran stock que ya se encuentra en los municipios de Torrevieja y Orihuela Costa.

Los principales problemas y conclusiones del target ruso los resumiremos en los siguientes puntos:

1. El cliente ruso viene buscando una mejor vida, establecerse en España y busca las calidades y estilo de vida que su nación no puede darle. Las inversiones que realiza en vivienda suelen ser en la mayoría de las ocasiones mayores a los 200.000 €, preferentemente vivienda de obra nueva tipo unifamiliar.
2. Los grupos inmobiliarios conocen estas necesidades del target ruso, por lo que se han puesto a generar nuevas viviendas que en muchos casos no logran ser vendidas, aumentando un stock que ya de por sí resulta demasiado grande. No es fácil llegar al cliente ruso.
3. No existen dotaciones preparadas para este tipo de target, ya que ni el urbanismo, ni las dotaciones, ni las infraestructuras están pensadas para targets inferiores a los 55 años. El idioma supone una barrera grandísima, así como la escasez de escuelas e institutos que se encuentran masificados y que no ofrecen una educación internacional para que los jóvenes que vienen con las grandes fortunas rusas puedan recibir una educación adecuada.

4. Se quiere además destacar el cierto malestar que sufre el target ruso, y que tampoco sabe explicar muy bien el autor, debido en parte a investigaciones tanto de la justicia española como de la prensa de este país sobre las actividades rusas en este país, lo que han dificultado más si cabe la hora en la que el autor ha tenido que interactuar con este target. Generalmente, adoptan la postura de solo relacionarse con rusos o personas del este de Europa para casi todas sus actividades.



# ANÁLISIS DAFO DEL CLIENTE RUSO

## FORTALEZAS

- CONECTIVIDAD AÉREA
- SATISFACCIÓN DE LOS NUEVOS CLIENTES
- COLONIA EMERGENTE RUSA, FÁCIL ADAPTACION
- CLIMATOLOGÍA
- CLIENTE ECONOMICAMENTE FUERTE
- DESTINOS ORIENTALES HAN DESAPARECIDO
- OFERTA GASTRONOMICA
- ALTO PODER ADQUISITIVO
- CRISIS MUNDIAL CON BAJO IMPACTO EN RUSIA
- ELEVADA DURACION DE ESTANCIA (AÑOS)
- ALTA CALIDAD VIDA ESPAÑOLA COMPARADA CON LA VIDA RUSA
- ESTABLECIMIENTO DE SUS PROPIOS NEGOCIOS EN ESPAÑA
- BUSCAN INVERSIONES FUERTES
- INCREMENTO CONEXIONES ALTET-RUSIA

## DEBILIDADES

- BAJADA CONTINUA DEL PRECIO DE VIVIENDA
- AUMENTO IVA ESPAÑA
- CRISIS QUE SUFRE EL ESTADO RUSO CON UCRANIA
- DETERIORO DE LA IMAGEN FELIZ DE ESPAÑA
- ZONAS DE OCIO PARA MENORES/DOTACIONES PARA MENORES
- VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES RUSAS/PRENSA
- IDIOMA RUSO
- PROBLEMAS POLITICOS
- RELATIVA VOLATILIDAD DE LA ECONOMIA RUSA
- MERCADO EMERGENTE, EN PLENO DESARROLLO Y NOVEDOSO PARA ESPAÑA AL QUE CONVIENE ADAPTARSE Y CUIDAR
- DIFICULTAD DE ACCEDER AL TARGET

## **OPORTUNIDADES**

- TRAEN RIQUEZA
- AUGE DE LA PRIMAVERA ARABE
- CAMBIAR EL MODELO Y PRESENTAR NOVEDADES EN EL MUNICIPIO
- BUSCAR Y AUMENTAR EL CLIENTE MÁS JOVEN
- AUMENTO DE SERVICIOS EN LA ZONA
- TURISMO URBANO Y CULTURAL GRAN ACEPTACION CLIENTE RURO
- TURISMO ESPECIALIZADO POR AGENCIAS/INMOBILIARIAS PARA RUSOS
- INCERTIDUMBRE CON EGIPTO PRINCIPAL DESTINO RURO
- NUEVOS VISADOS PARA RUSOS

## **AMENAZAS**

- FALTA DE INNOVACION EN LA OFERTA TURISTICA
- COMPETITIVIDAD DEPENDIENTE DE QUE OCURRE EN OTROS PAISES
- ESCASA OFERTA DEL PRODUCTO QUE BUSCA EL TARGET
- POSIBLE EMPEORAMIENTO DEL VALOR DEL RUBLO
- POSIBLE EMPEORAMIENTO DE LA SITUACIÓN POLÍTICA DEL PAÍS
- INCREMENTO DE COMPETENCIA DE DESTINO QUE OFRECEN SOL Y PLAYA (TAILANDIA, REP.DOMINICANA, MEXICO, ESTADOS ARABES)
- TURQUIA EL PAIS MAS DEMANDADO POR RUSOS

### 10. 3.- EL TARGET ESCANDINAVO



*Figura 61: Plano geográfico de Dinamarca, Finlandia, Noruega y Suecia.  
Fuente: Elaboración propia.*

#### PRINCIPALES DATOS NORUEGA

POBLACIÓN	5.063.709 hab.
SUPERFICIE	323802 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	Monarquía Constitucional
IDIOMA	Noruego.
MONEDA	Corona Noruega
PRINCIPALES CIUDADES	Oslo (623.966 hab.), Bergen (263.218 hab.), Trondheim (166.708 hab.)
PIB PER CAPITA	75.643 €
DESEMPLEO	3,30%

## PRINCIPALES DATOS DINAMARCA

POBLACIÓN	5.602.536 hab.
SUPERFICIE	43098 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	Monarquía Constitucional.
IDIOMA	Danés, Dinamarqués.
MONEDA	Corona Danesa.
PRINCIPALES CIUDADES	Copenhague (569.557 hab.), Aarhus (256.018 hab.), Odense (168.798 hab.).
PIB PER CAPITA	42.621 €
DESEMPLEO	6,50%

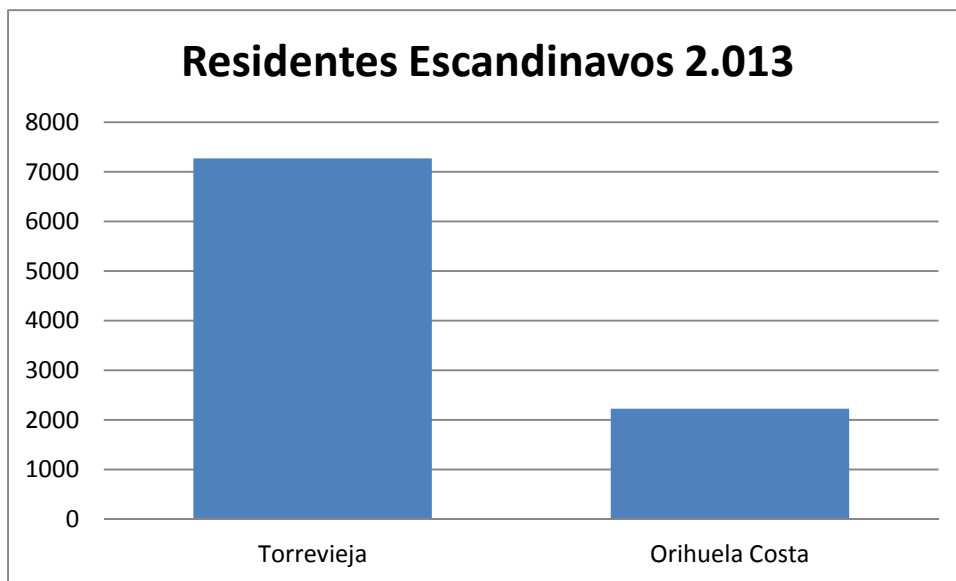
## PRINCIPALES DATOS FINLANDIA

POBLACIÓN	5.451.270 hab.
SUPERFICIE	337.030 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	República Parlamentaria.
IDIOMA	Finés.
MONEDA	Euro.
PRINCIPALES CIUDADES	Helsinki (607.991 hab.), Espoo (259.383 hab.), Turku (177.430 hab.).
PIB PER CAPITA	35.347 €
DESEMPLEO	8,50%

## PRINCIPALES DATOS SUECIA

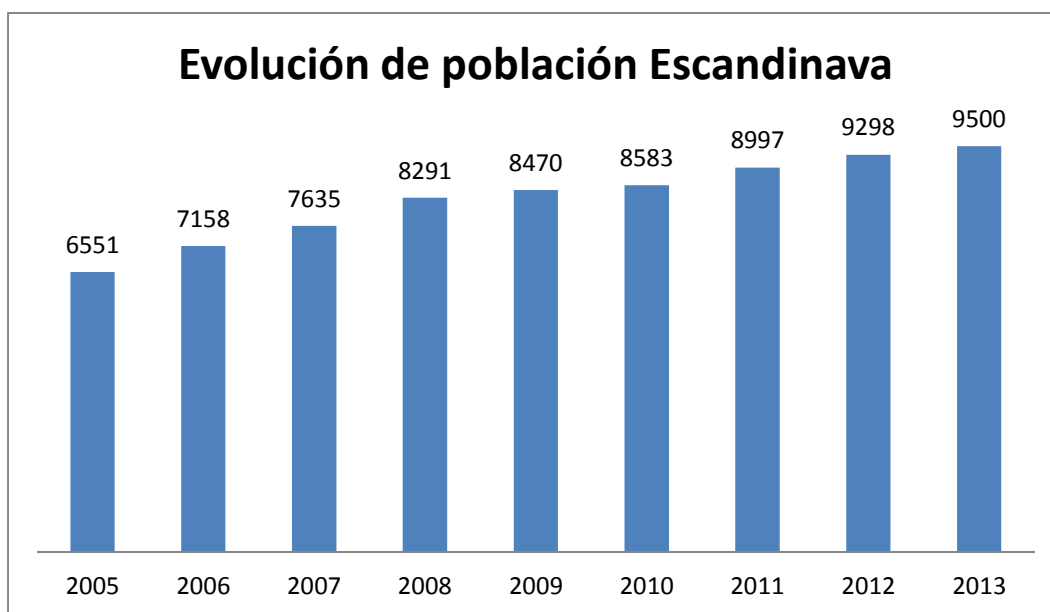
POBLACIÓN	9.555.893 hab.
SUPERFICIE	449.964 km <sup>2</sup>
GOBIERNO	Monarquía Parlamentaria.
IDIOMA	Sueco.
MONEDA	Corona sueca.
PRINCIPALES CIUDADES	
PIB PER CAPITA	43.953 €
DESEMPLEO	8,20%

El residente de los países nórdicos forma parte de uno de los principales residentes de ambos municipios y como vimos en el capítulo anterior sigue en auge. Existen un total de 7.267 residentes de origen nórdico en Torre Vieja y 2.225 en Orihuela Costa.



*Gráfico 82: Residentes Escandinavos en ambos municipios en 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013*

Al igual que el target británico, este target apareció a mitad de los noventa y aunque no se poseen datos que sirvan para observar su evolución durante ese periodo se observa que van sumando cada vez más escandinavos en ambos municipios.



*Gráfico 83: Evolución de los residentes escandinavos en ambos municipios en 2.013.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013*

Los siguientes gráficos muestran la cotización de sus monedas. En los gráficos no aparece Finlandia al tratarse del euro igual que en España. Como observamos, para todos estos países, España les resulta un país barato.

Máx: 8,15 Min: 8,14 |



*Figura 62: Cotización Euro/Corona noruega 2.010 – 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Soporte web. Disponible en [www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)*

Máx: 7,45 Min: 7,45 |



*Figura 63: Cotización Euro/Corona danesa 2.010 – 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Soporte web. Disponible en [www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)*

Máx: 9,19 Min: 9,18 |



Figura 64: Cotización Euro/Corona sueca 2.010 – 2.014.

Fuente: Elaboración propia. Datos: Soporte web. Disponible en [www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)

Si observamos sus edades y realizamos las correspondientes pirámides de población obtenemos lo siguiente:

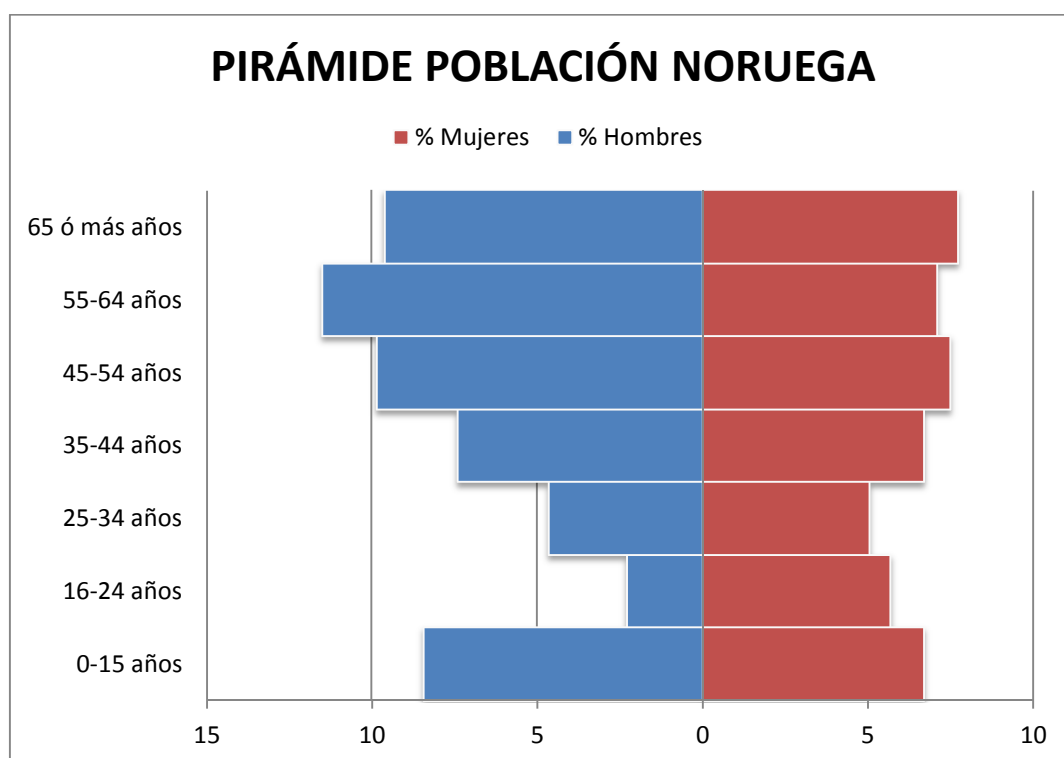
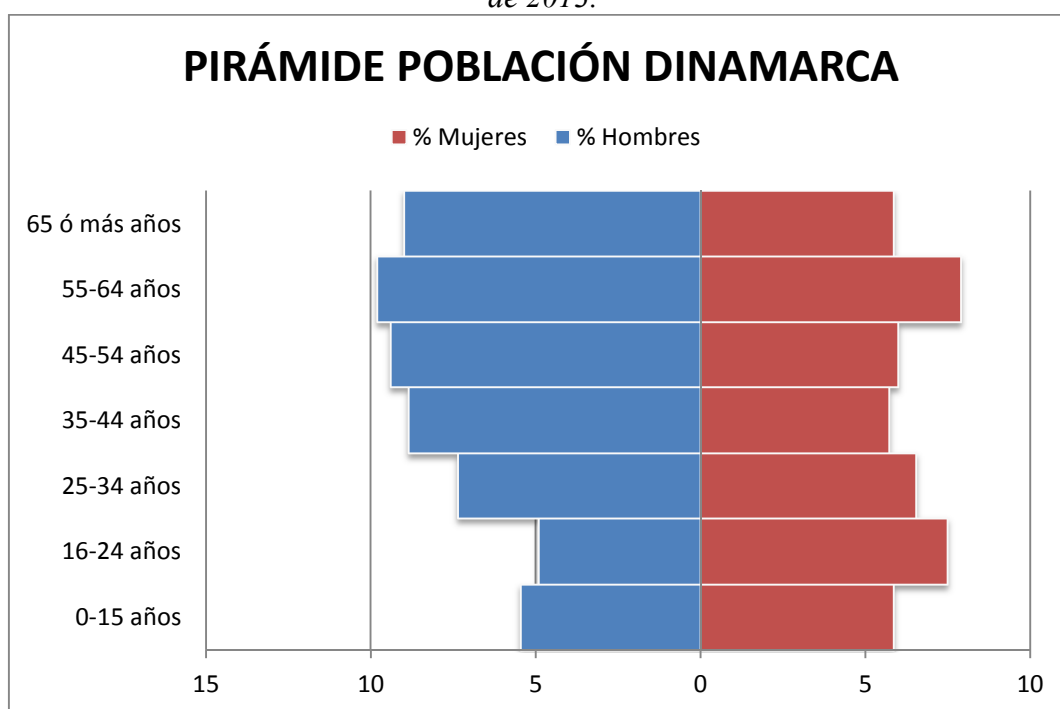
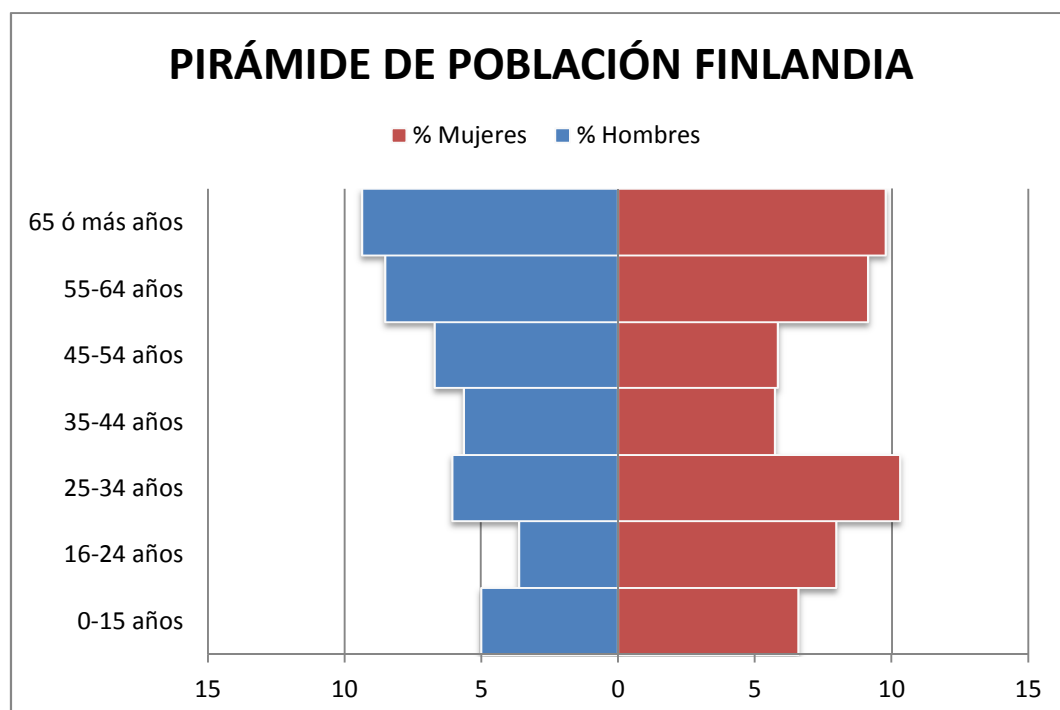


Gráfico 84: Pirámide de población noruega en los municipios de Orihuela y Torrevieja.

*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

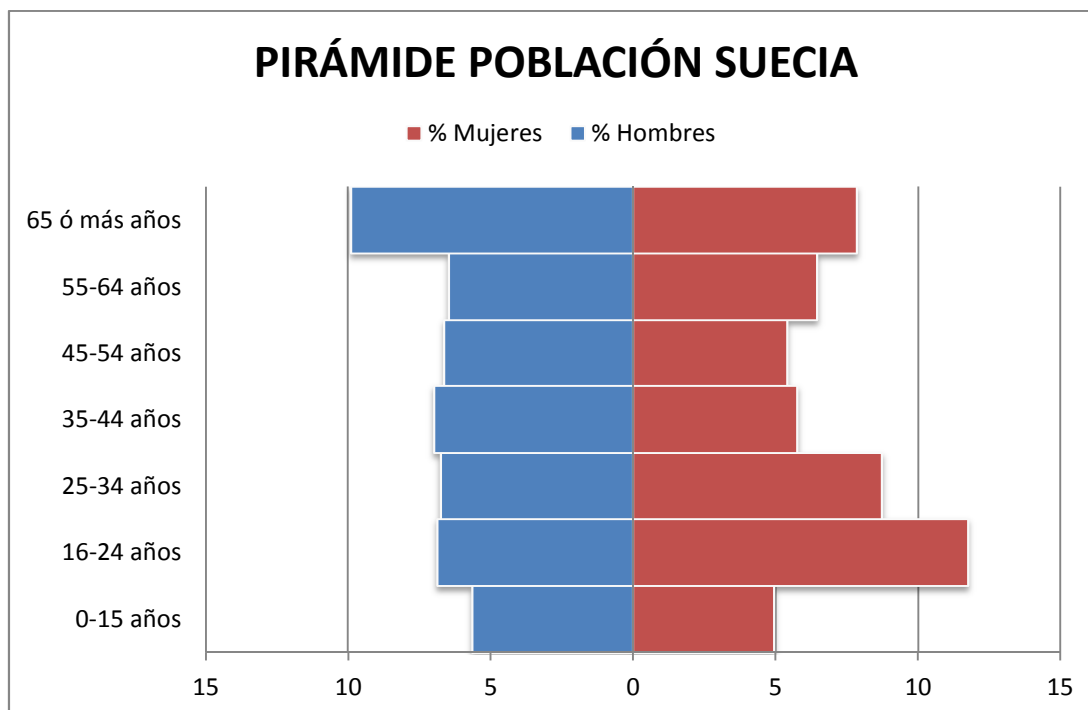


*Gráfico 85: Pirámide de población danesa en los municipios de Orihuela y Torrevieja. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*



*Gráfico 86: Pirámide de población finlandesa en los municipios de Orihuela y Torrevieja. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

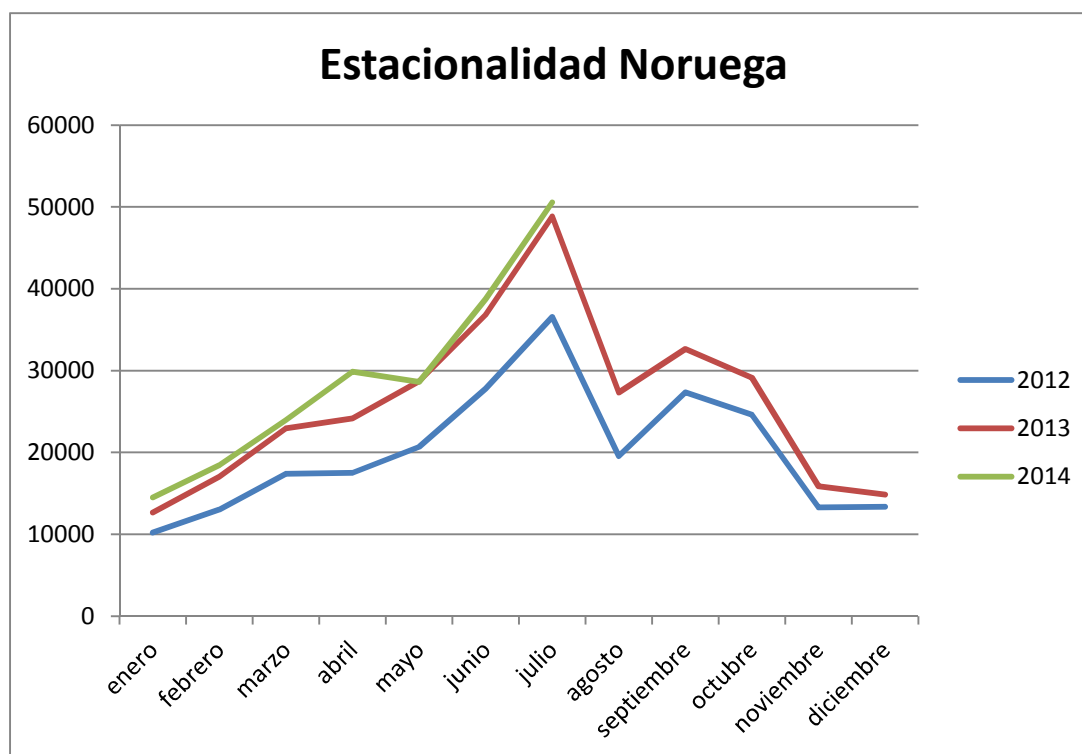




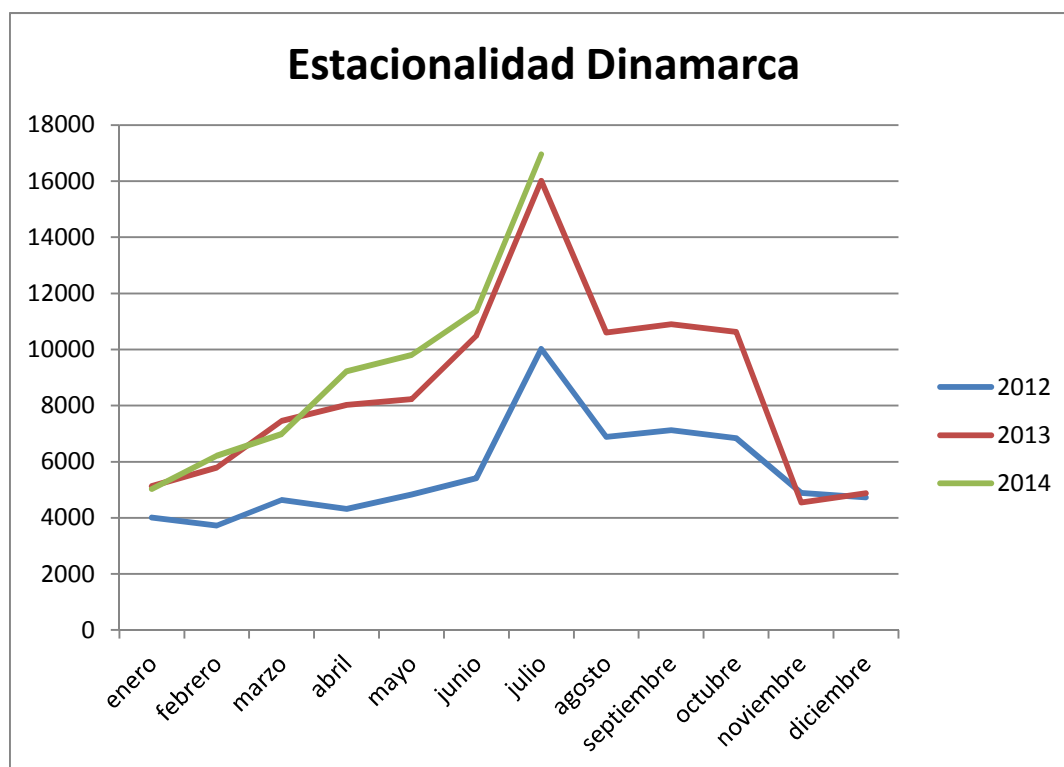
*Gráfico 87: Pirámide de población sueca en los municipios de Orihuela y Torrevieja. Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

Como vemos, en la mayoría de casos se trata de personas entre 35-55 años existiendo un gran número además de personas mayores de 55 años y jubilados en el caso de suecos y noruegos. En el caso de estos targets todos vienen buscando una segunda residencia de índole completamente vacacional o donde residir durante varios meses al año. Se trata igualmente de familias que en caso de los inferiores a los 45 años suelen venir acompañados de sus hijos.

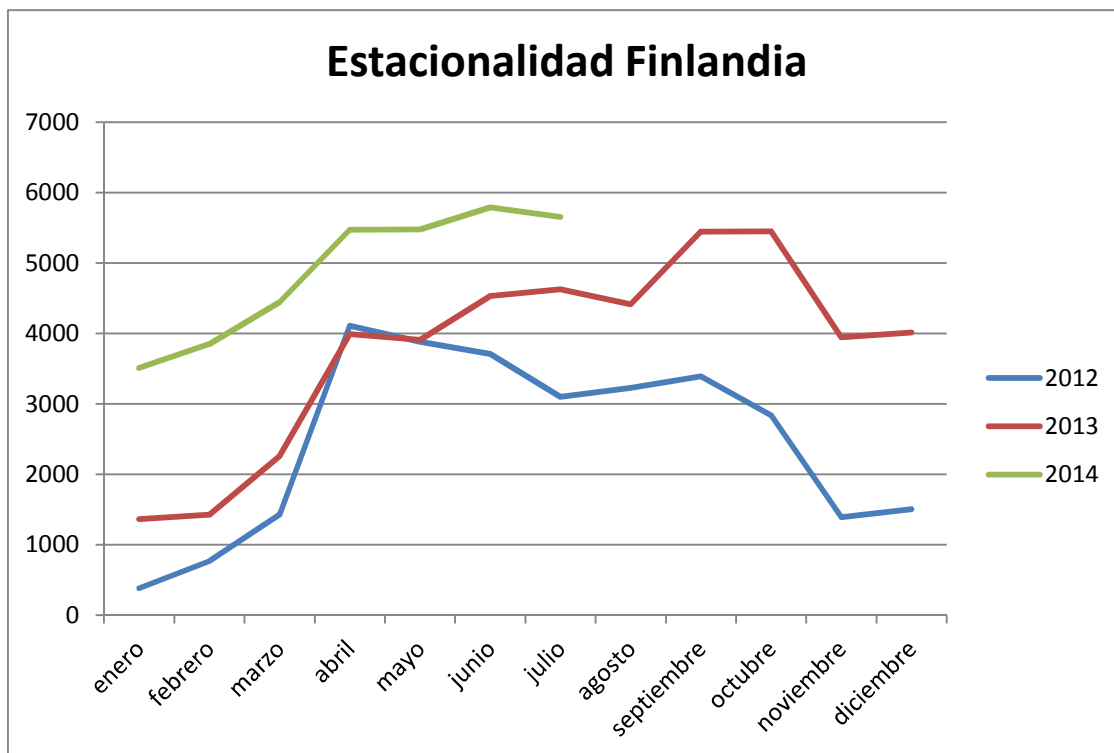
Atendiendo a su estacionalidad observamos los siguientes gráficos realizados a través de los datos proporcionados por Ministerio de Fomento y el aeropuerto de Alicante. En este caso destaca el finlandés, aunque todos los targets nórdicos suelen pasar largas estancias en Torrevieja y Orihuela Costa, huyendo del mal tiempo y la climatología de estos países. Muchos establecen rutinas para poder ejercer laboralmente desde ambos municipios aunque viajan asiduamente a sus países de origen por motivos laborales y donde tienen su residencia principal.



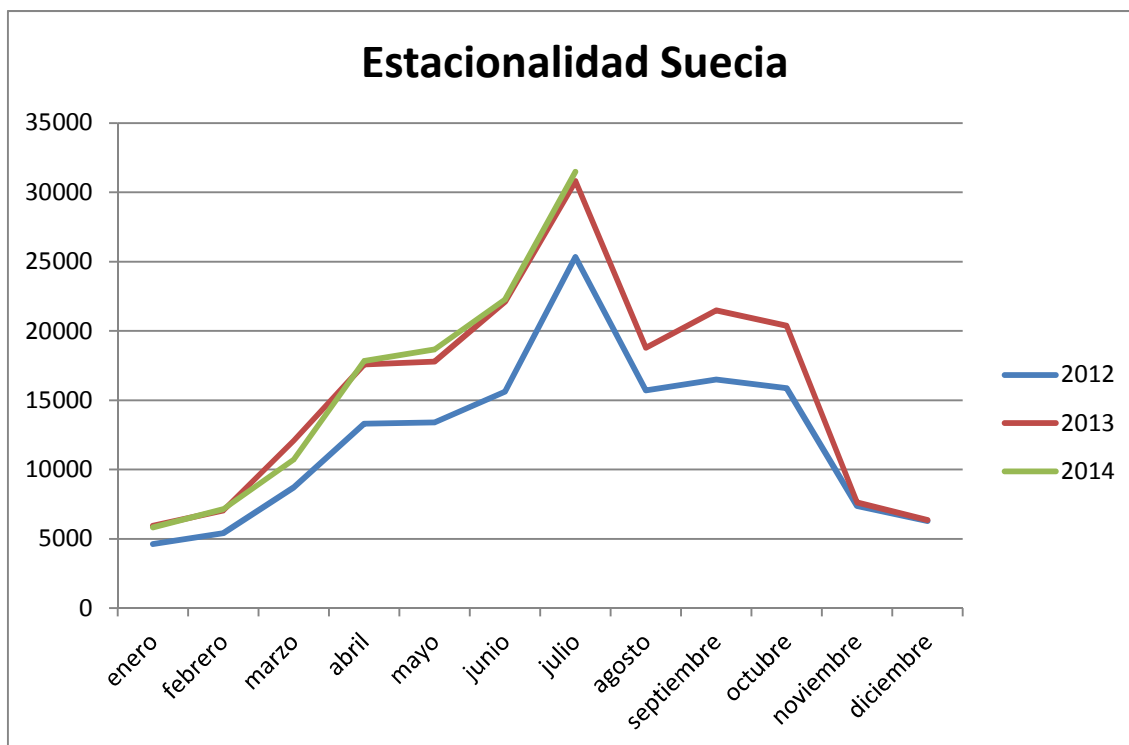
*Gráfico 88: Estacionalidad del target noruego.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*



*Gráfico 89: Estacionalidad del target danés.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*

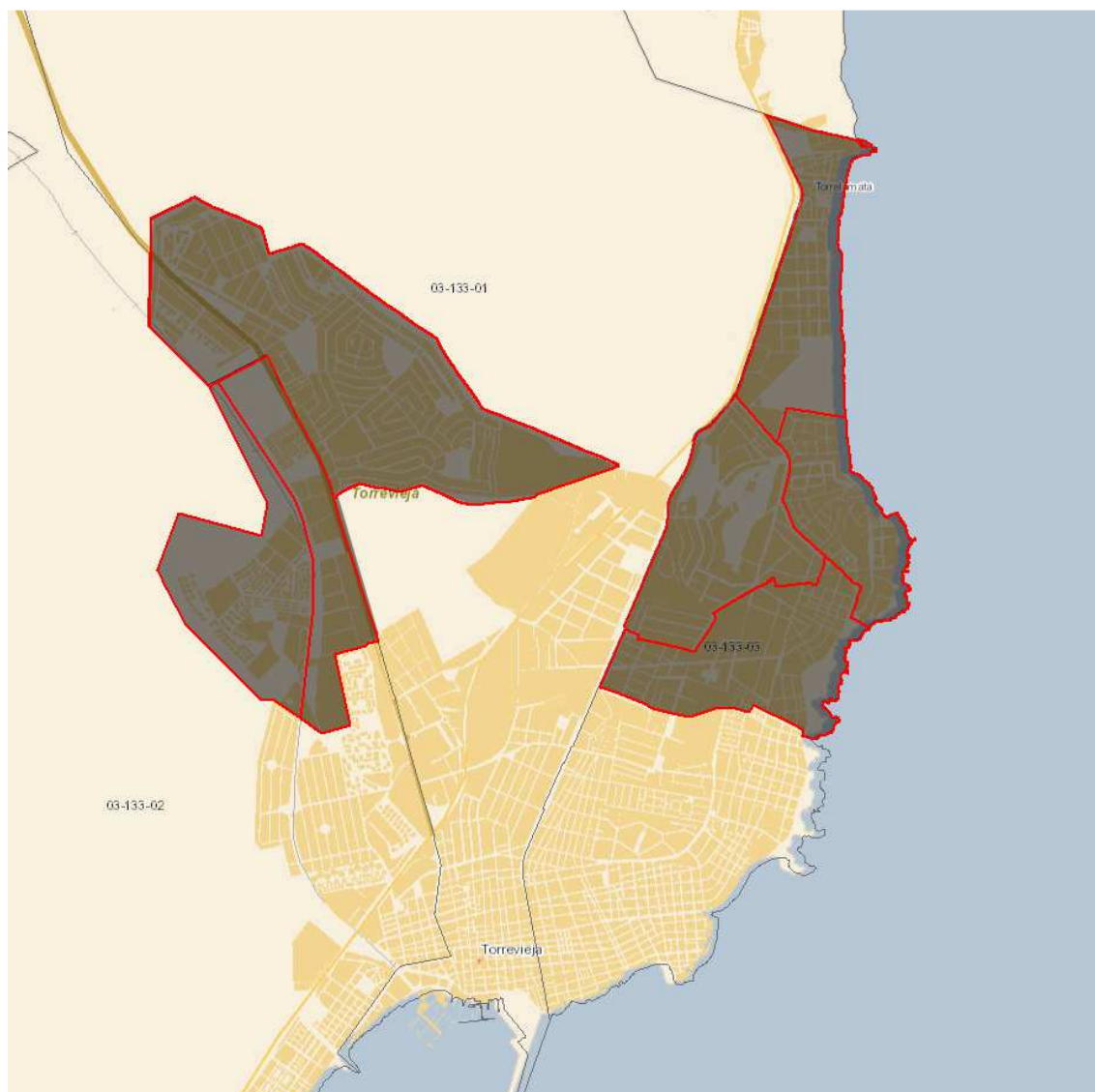


*Gráfico 90: Estacionalidad del target finlandés.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*



*Gráfico 91: Estacionalidad del target sueco.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Estadísticas Aena, Ministerio de Fomento.*

En el municipio de Torrevieja los residentes escandinavos se encuentran agrupados principalmente en cinco censos, los censos 0313302009, 0313301008, 0313303015, 0313303011 y 0313303004, que vemos en la siguiente figura distribuidos de izquierda a derecha:



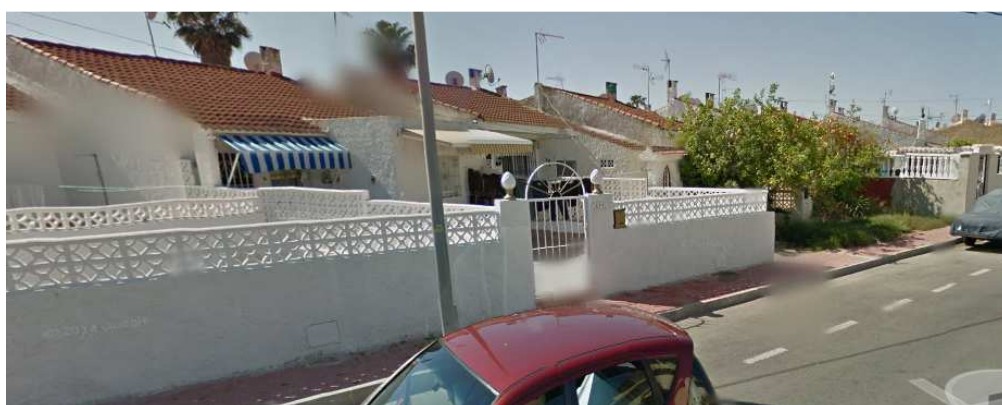
*Figura 65: Situación donde residen la mayoría de residentes escandinavos.*  
*Fuente: Elaboración propia. Datos: INE, Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2013.*

En cada una de estas zonas existen más de 600 escandinavos.

El sector 0313302009 corresponde a una zona residencial ocupada por una serie de urbanizaciones a base de adosados o pequeñas casas unifamiliares construidas en su mayoría en inicios de 2000, alternándose sin ningún orden las construcciones de escasas calidades con las de una calidad buena. Todas las viviendas son inferiores a los 150 m<sup>2</sup>.



*Figura 66: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 67: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 68: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



En el censo 0313301008 se encuentra “El Chaparral” y las ya vistas urbanizaciones La Siesta, El Mirador I, El Mirador II o El Limonar. Es una zona completamente residencial a base de viviendas unifamiliares, bungalows y adosados de superficies inferiores a los 90 m<sup>2</sup> (en su mayoría de 60-70 m<sup>2</sup>) y de escasas calidades construidas en su mayoría entre finales de los noventa y 2.005. Como ya vimos, es una zona donde viven también la mayoría de residentes británicos.



*Figura 69: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 70: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 71: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

El censo 0313303015 en la parte noroeste de Torre Vieja y como vimos es uno de los focos de residentes rusos, que a su vez conviven con los residentes escandinavos que vemos en este punto. Está compuesto por varias zonas residenciales y urbanizaciones como pueden ser Urbanización Roció II o la Urbanización Enclave 5. De nuevo nos encontramos con zonas con adosados, viviendas unifamiliares menores de 75 m<sup>2</sup>, todo construido en el periodo posterior al año 2.000.



*Figura 72: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 73: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

En el censo 0313303011 se encuentra en una de las zonas en construcción, y se observa que prácticamente todas las viviendas han sido construidas hace escasos años. Se trata de edificios de 3 o 4 alturas de múltiples viviendas o unifamiliares con grandes superficies.



*Figura 74: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*





*Figura 75: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

El censo 0313303004 se encuentra al noroeste de Torre Vieja, con la Playa de Cabo Cervera. Esta zona se encuentra ocupada nuevamente por bungalows y adosados de las calidades estándar de la zona combinado con elevados edificios de múltiples viviendas que forman urbanizaciones.

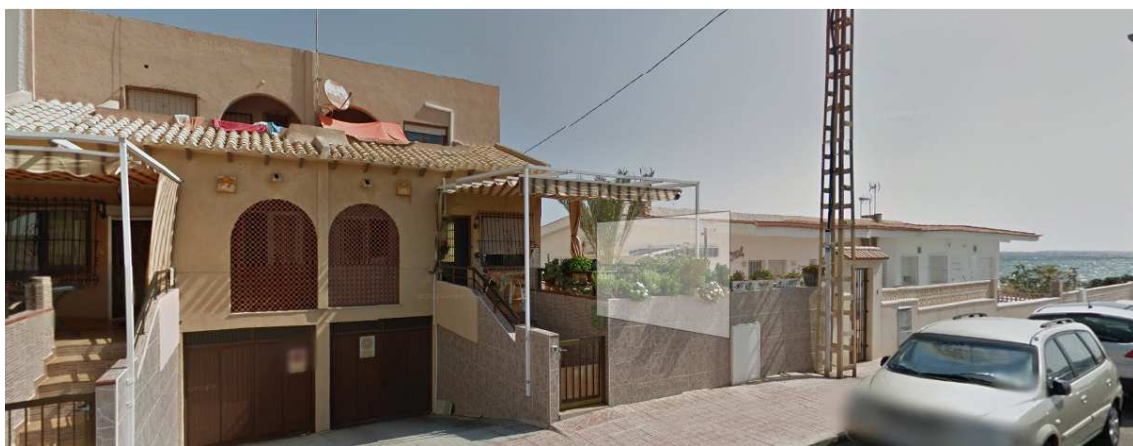


*Figura 76: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

Además, este sector contiene a la zona conocida como “La Mata” o “Torrelamata”, la zona residencial más al norte de Torrevieja donde se sitúa además la Playa de la Mata.



*Figura 77: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*



*Figura 78: Fotografía a través del visor de Google Maps donde se observa la tipología de vivienda del censo. Fuente: Elaboración propia. Datos: Google Maps.*

Como ya se comentó, en el Proyecto Fin de Grado de J.F. Martínez Javaloyes “*La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro*”<sup>7</sup> vienen estudiadas con mucho más detalle todas las zonas de Orihuela Costa, por lo que no se realizará en el presente Proyecto. En cualquier caso, el número de rusos en Orihuela Costa es mucho menor, y se encuentran distribuidos por toda la superficie

---

<sup>7</sup> J.F. Martínez Javaloyes “La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro” 2011

del municipio de forma indiferente salvo en el censo 0309905002 correspondiente a las primeras líneas de playa.

El cliente escandinavo comparte muchos puntos en común con el cliente inglés y el cliente ruso.

Por una parte, como al target inglés, le encanta la climatología de ambos municipios y está enamorado de la gastronomía española. Es fiel al destino y no busca grandes calidades en la vivienda pero no se conforma tampoco con las peores, si busca superficies en torno a los 75-120 m<sup>2</sup> y se encuentra localizado en las zonas que hemos visto antes. Como sabemos, se trata de un target con un gran rango de edad, en muchos casos, jubilado buscando un retiro tranquilo en las costas alicantinas, al igual que el inglés, con lo que decide adquirir una vivienda para establecerse en el municipio.

También hay un número importante de residentes escandinavos con un rango menor de edad y que al igual que el ruso, deciden establecerse en ambos municipios para hacer su vida diaria, realizando sus trabajos desde aquí o volando con frecuencia a su país de origen por motivos laborales, gracias a las conexiones que proporciona el aeropuerto del Altet. Es muy frecuente que pase épocas de 6 meses en nuestro país coincidiendo con los 6 meses malos de sus países de origen. Estos escandinavos en este rango viajan con sus familias e hijos, y también adquieren un vehículo para desplazarse con facilidad.

En ambos rangos de edad el ocio lo ven cubierto mediante actividades deportivas, actividades náuticas o el golf, y disponen de un gran número de asociaciones para escandinavos y relacionarse entre ellos, facilitando su adaptación.

Su gasto en vivienda es similar al de los ingleses en el caso del nórdico de mayor edad, en torno a los 60.000 -120.000 euros y entre 120.000 y 200.000 en el caso del nórdico más joven. Destaca que el motivo más importante para que el escandinavo se decida por una vivienda u otra sea la orientación de la vivienda, siendo su preferente la orientación suroeste.

Sobre este target se establecen las siguientes conclusiones respecto a los principales problemas:

1. No existen dotaciones preparadas para el target que viene con su familia a residir en los municipios la gran parte del año, ya que ni el urbanismo, ni las dotaciones, ni las infraestructuras están pensadas para targets inferiores a los 55 años. El idioma supone una barrera grandísima sobre todo en las escuelas e institutos que se encuentran además masificados y que no ofrecen una educación internacional para que los jóvenes escandinavos puedan recibir una correcta educación.
2. Además, nos encontramos también con problemas con el target de más edad, ya que debido al abuso de urbanismo despreocupado que se ha realizado en ambos municipios, no se encuentran suficientes infraestructuras, ni zonas accesibles para el target mayor de 65 años. La mayoría de viviendas no presentan signos de accesibilidad y la mayoría de las zonas de la ciudad no tienen las infraestructuras suficientes ni adecuadas para él. En resumen, se ha abusado de este target creando un urbanismo de viviendas para él, pero no se le ha cuidado, igual que sucedía con el target ruso.
3. Se ha dado preferencia a un cliente de larga edad, desinteresándose por buscar un target más joven o no pensando en el que pasará mañana. El cliente escandinavo más joven tiene una preferencia por una vivienda que presente unas buenas calidades y que no tenga una antigüedad excesiva, busca unos estándares “mínimos” de calidad que pasados en muchos casos los 20 años no se alcanzan. La no renovación del producto y la edad de este empieza a pagar factura a ambos municipios.

# ANÁLISIS DAFO DEL CLIENTE ESCANDINAVO

## FORTALEZAS

- CONECTIVIDAD AÉREA
- FAMILIARIDAD CON EL DESTINO
- FIDELIDAD / LEALTAD CON LA LOCALIDAD
- CLIENTE SATISFECHO CON LO QUE SE LE OFRECE
- CLIMATOLOGÍA
- OFERTA GASTRONOMICA
- LARGA ESTANCIA (AÑOS O DECADAS)
- SEGURIDAD PERSONAL
- CAMPOS DE GOLF Y PUERTO DEPORTIVO
- ESTAR EN UN PAIS DE LA UNION EUROPEA
- CALIDAD DE LA SANIDAD ESPAÑOLA

## DEBILIDADES

- LA VIVIENDA NO ES RENTABLE A LA LARGA
- AUMENTO IVA ESPAÑA
- NO INNOVACION EN EL MUNICIPIO
- DETERIORO DE LA IMAGEN FELIZ DE ESPAÑA
- MUNICIPIOS CONVERTIDOS COLONIAS EXTRANJERAS, EXCESO DE INGLESES
- EN ALGUNOS CASOS EL IDIOMA
- FALTA ACTIVIDADES CULTURALES
- ZONAS OCIO/DOTACIONES PARA MENORES
- POCAS CALIDADES EN MERCADO DE 2DA MANO

## **OPORTUNIDADES**

- APROVECHAR EL PODER ECONOMICO DEL TARGET
- AUGMENTO DE LA PRIMAVERA ARABE
- CAMBIAR EL MODELO Y PRESENTAR NOVEDADES EN EL MUNICIPIO
- POTENCIAR EL CLIENTE MÁS JOVEN
- AUMENTO DE SERVICIOS EN LA ZONA
- REJUVENECER EL RESIDENTE ESCANDINAVO DE LARGA EDAD

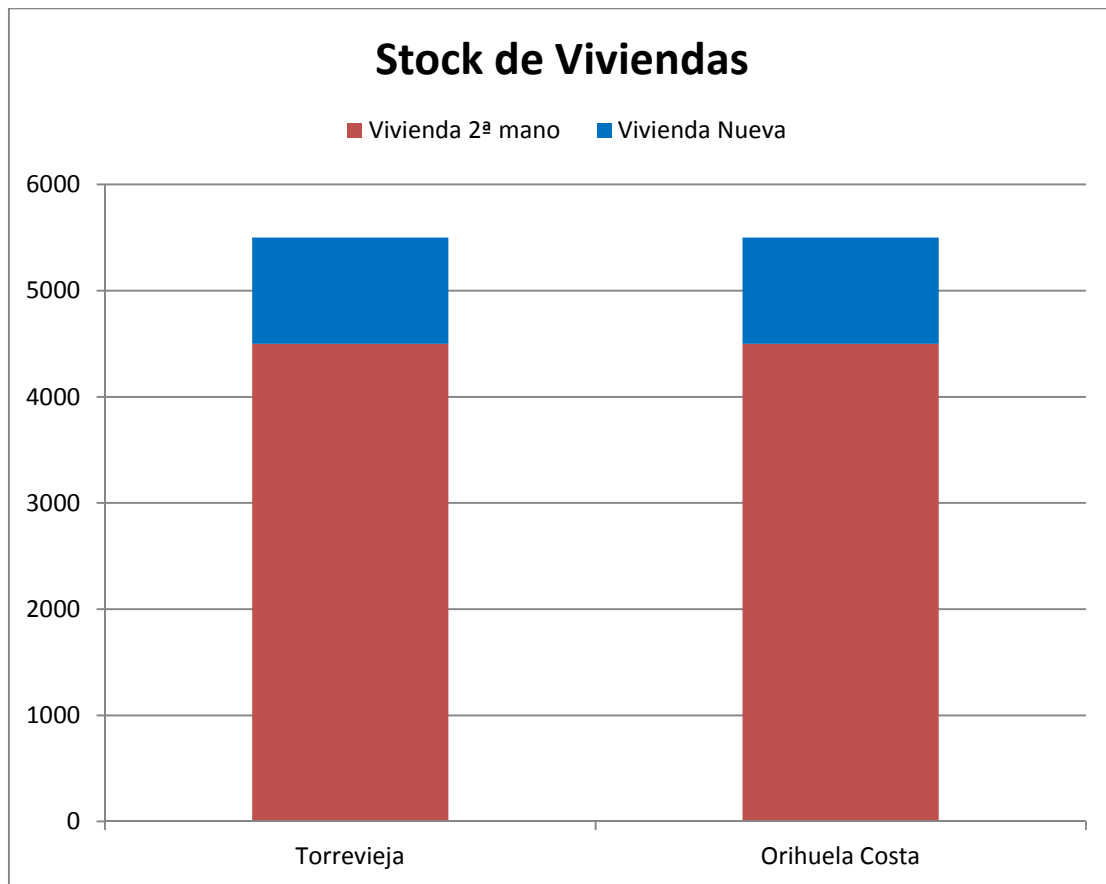
## **AMENAZAS**

- FALTA DE INNOVACION EN LA OFERTA TURISTICA
- COMPETITIVIDAD DEPENDIENTE DE QUE OCURRE EN OTROS PAISES
- ENVEJECIMIENTO DE LA MAYORIA DE RESIDENTES ESCANDINAVOS
- POSIBLE EMPEORAMIENTO DEL VALOR DE LA LIBRA
- DEFICIT EN LA ACCESIBILIDAD DEL URBANISMO
- EXCESO DE RESIDENTES EXTRANJEROS

## **BLOQUE 4: INTERACCIÓN OFERTA DEMANDA**

## 11.- INTERACCIÓN OFERTA DEMANDA

Como observamos en los capítulos anteriores, nos encontramos con un stock de 4.500 viviendas por municipio de 2ª mano y con un stock de 1.000 viviendas de obra nueva (inferior a 5 años).



*Gráfico 92: Stock de viviendas en 2014.  
Fuente: Elaboración propia.*



Analizando la demanda existente mediante el Ministerio de Fomento obtenemos los siguientes datos respecto al número de transacciones de Torre Vieja y Orihuela Costa.

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Nueva por municipios.									
MUNICIPIO	Año 2012 (trimestre)				Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º (*)
Torre Vieja	40	54	108	90	59	140	114	110	65
Orihuela Costa	62	207	238	239	59	144	118	137	237

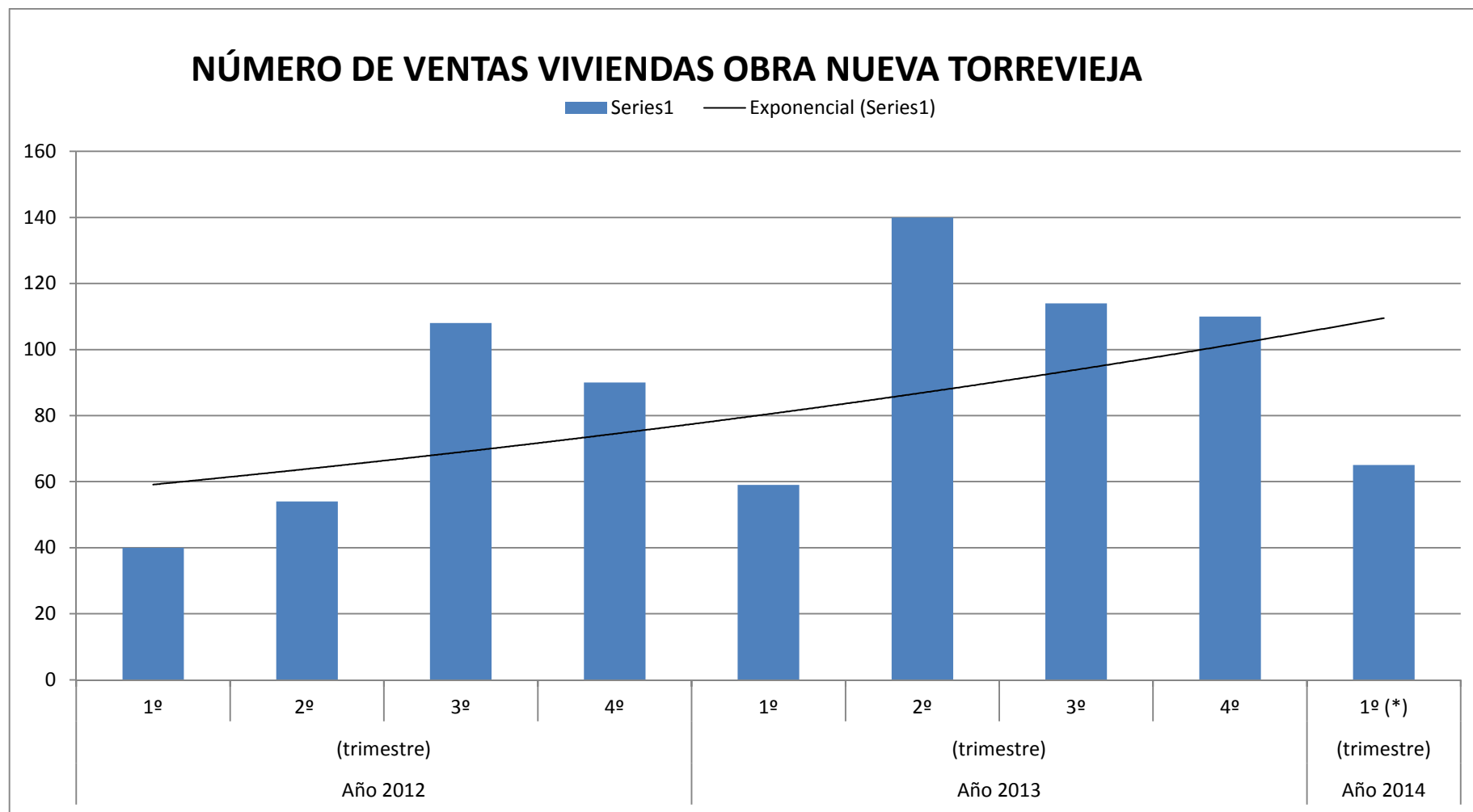
*Tabla 37: Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva en Torre Vieja y Orihuela Costa.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio Fomento.*

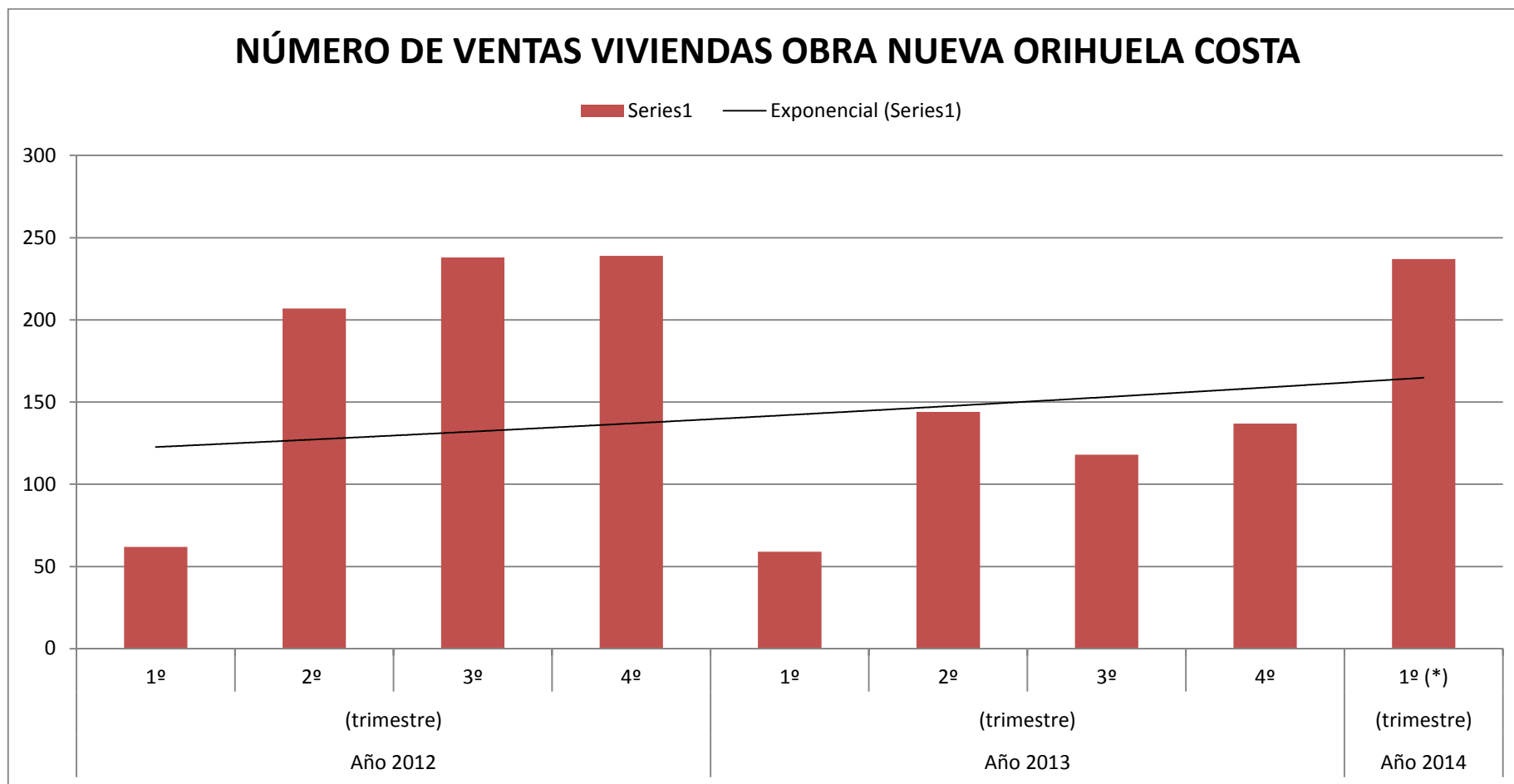
Transacciones Inmobiliarias de Vivienda de Segunda Mano por municipios.									
MUNICIPIO	Año 2012 (trimestre)				Año 2013 (trimestre)				Año 2014 (trimestre)
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º (*)
Torre Vieja	452	622	483	733	462	803	561	651	572
Orihuela Costa	644	827	795	1072	720	1019	877	945	862

*Tabla 38: Transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano en Torre Vieja y Orihuela Costa.*

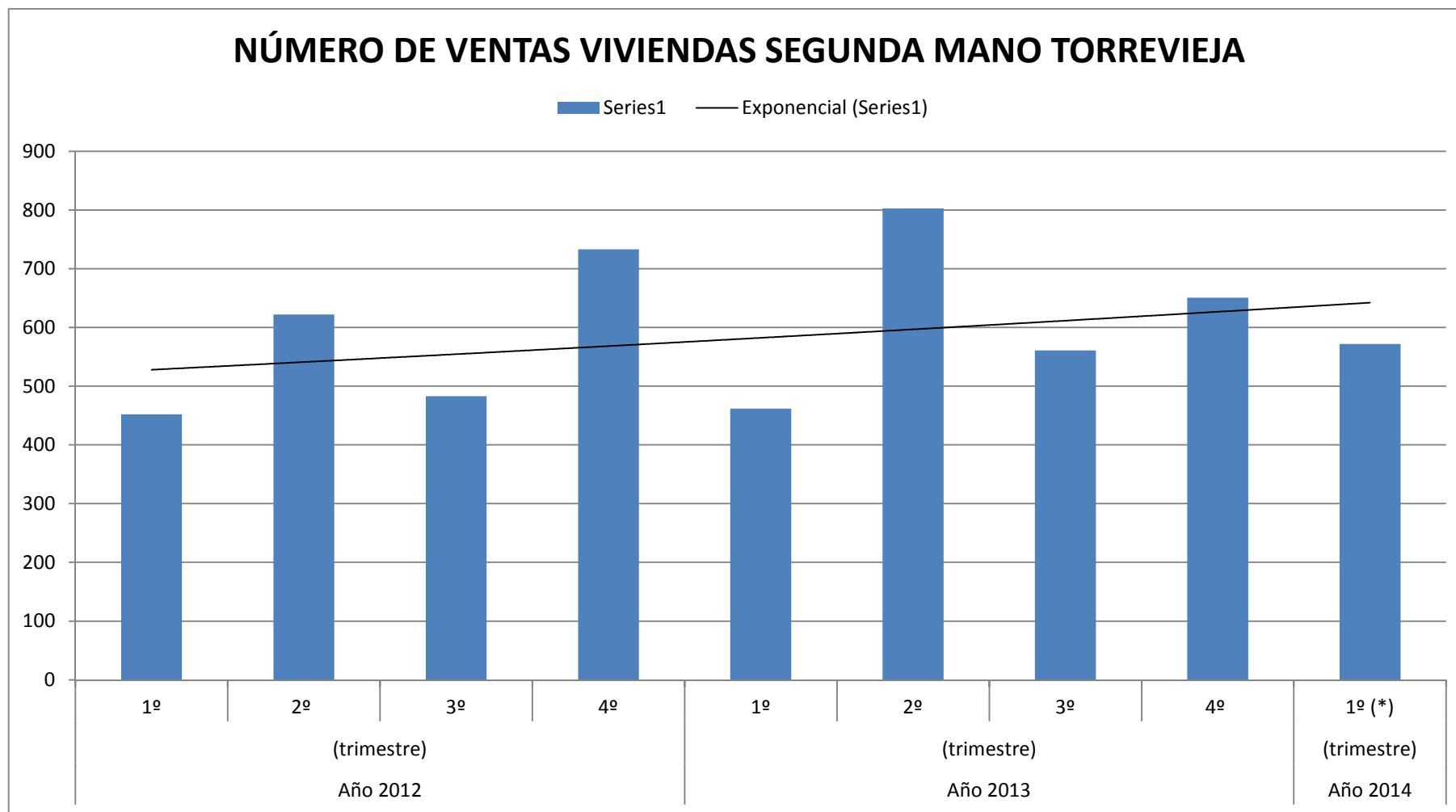
*Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio Fomento.*



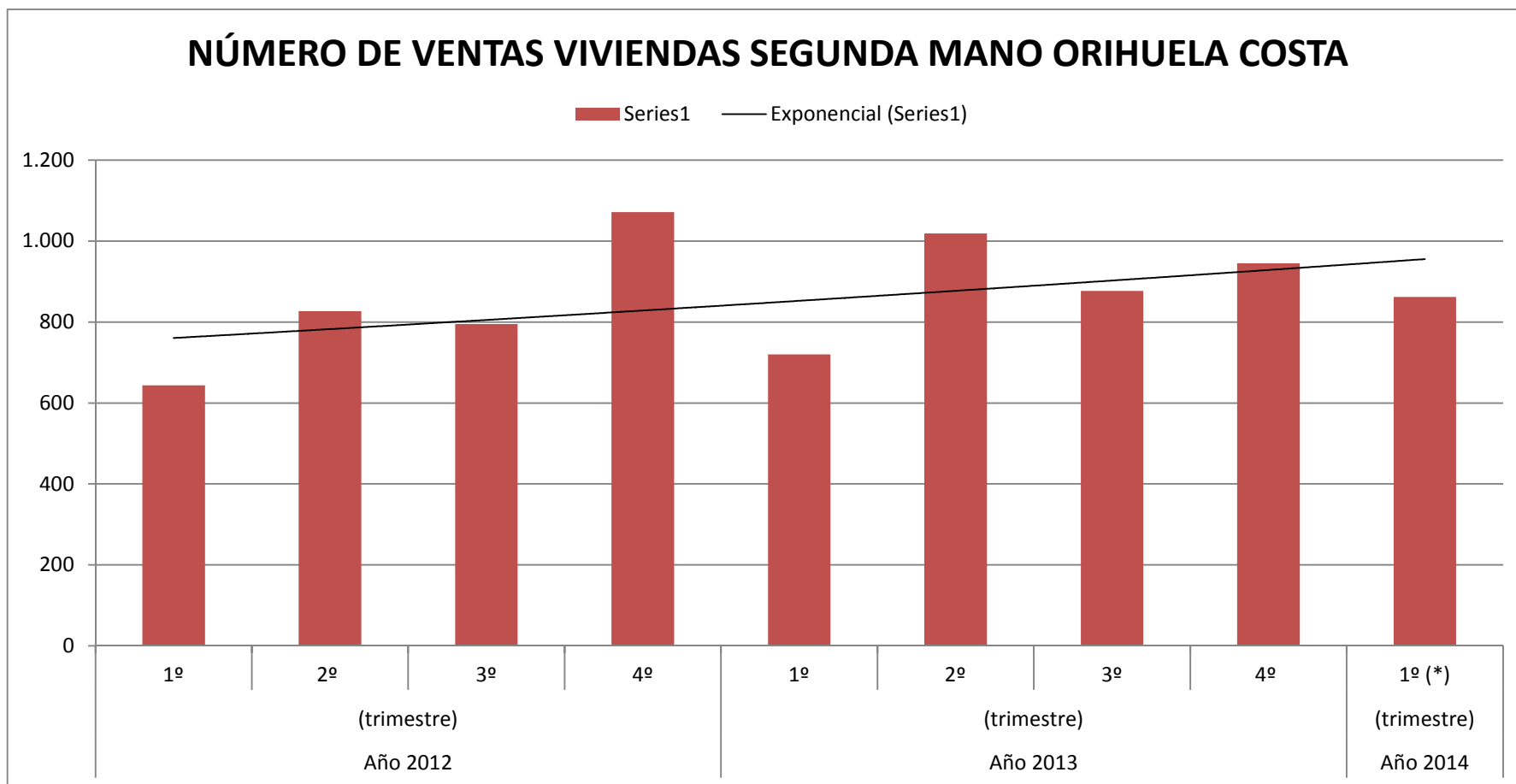
*Gráfico 93: Número de ventas de vivienda de obra nueva. \*Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Fomento.*



*Gráfico 94: Número de ventas de vivienda de obra nueva. \*Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Fomento.*



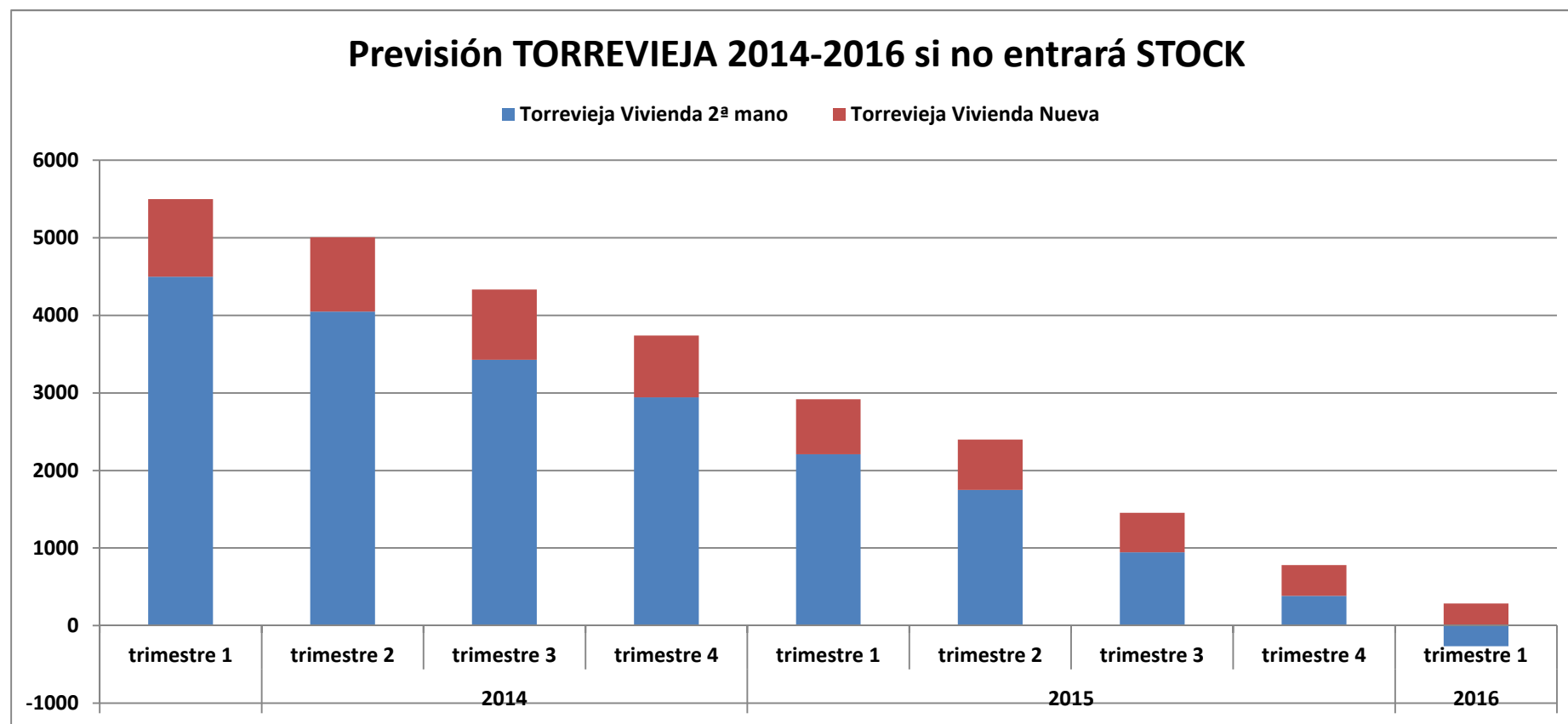
*Gráfico 95: Número de ventas de vivienda de segunda mano. \*Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.  
Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Fomento.*



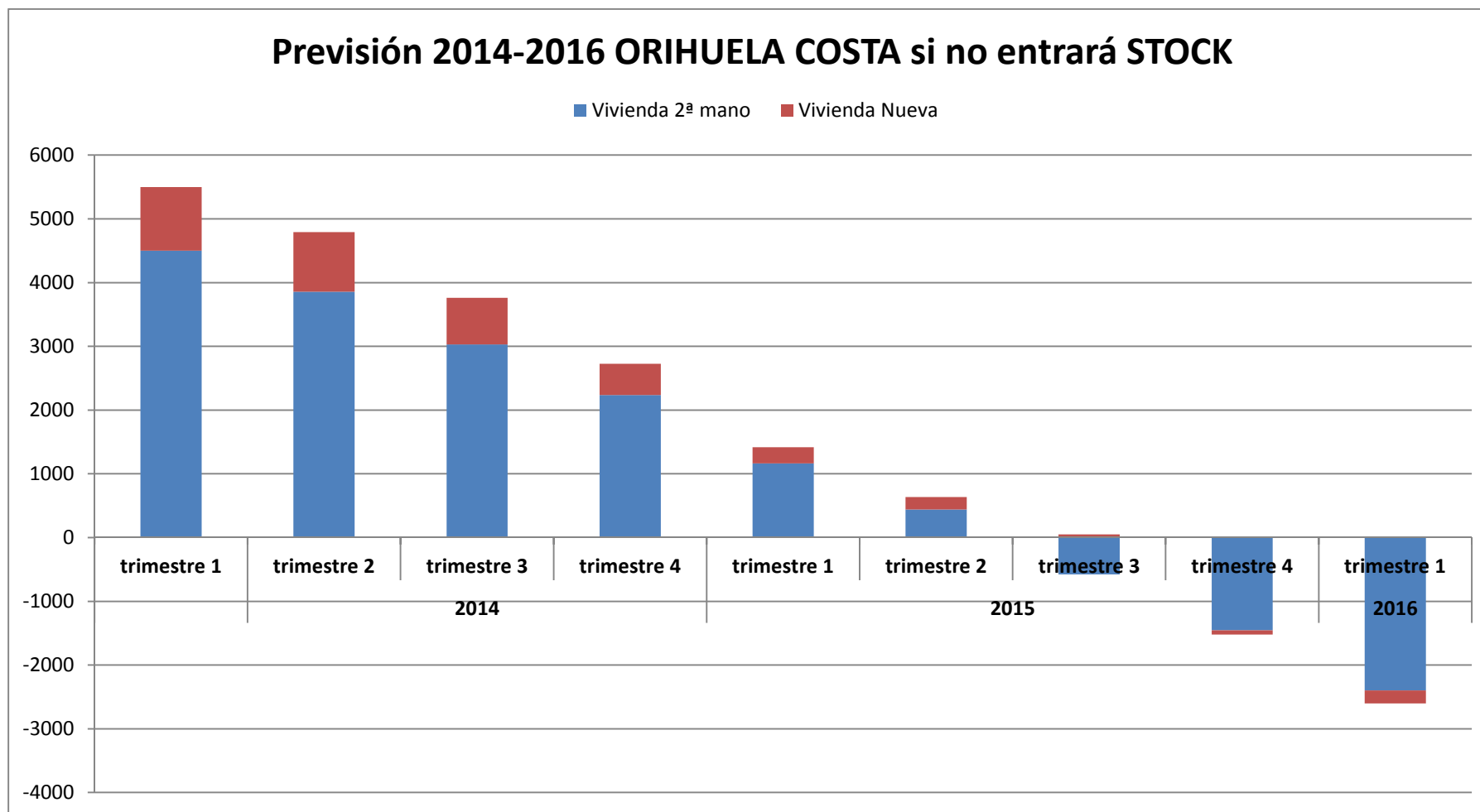
*Gráfico 96: Número de ventas de vivienda de segunda mano. \*Nótese que aún no se tienen datos completos de 2.014.*

*Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Fomento.*

Como vemos, existe una fuerte compra de viviendas, con una tendencia positiva, lo que en principio indicaría que el stock se agotaría en los años sucesivos en el supuesto de que continuará esta tendencia. Queremos resaltar que se trata de una mera hipótesis.



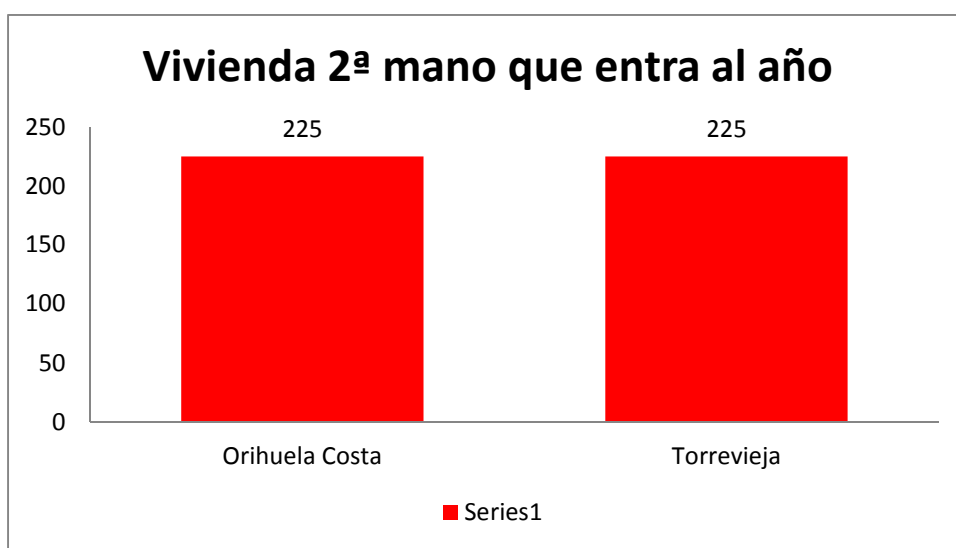
*Gráfico 97: Hipótesis predictiva sobre el número de stock en el caso de no entrar más vivienda.  
Fuente: Elaboración propia.*



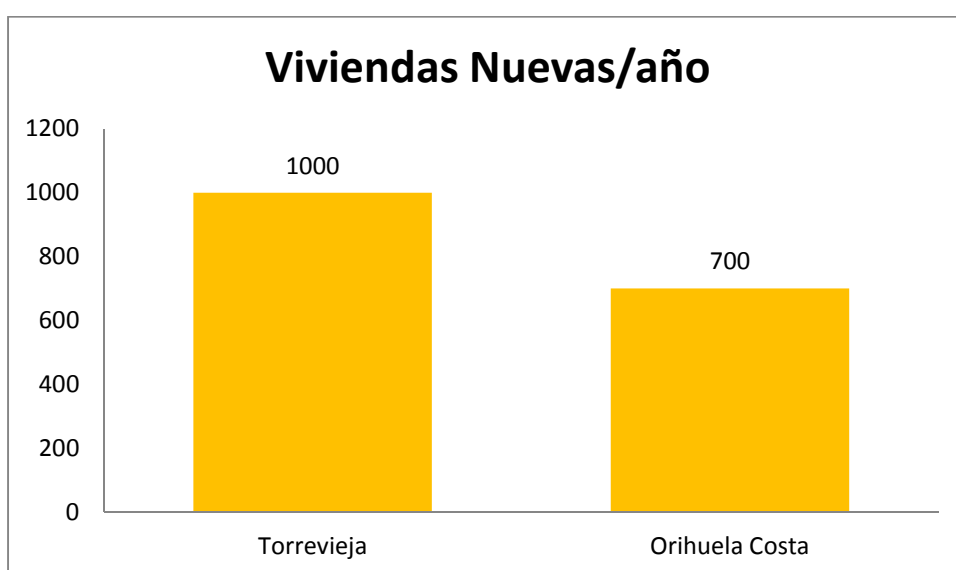
*Gráfico 98: Hipótesis predictiva sobre el número de stock en el caso de no entrar más vivienda.  
Fuente: Elaboración propia.*

Como observamos, y debido a la fuerte demanda que existe en ambos municipios, se podría acabar con el stock si no entrará vivienda y la existente fuera el producto adecuado en un plazo de dos años.

Volvemos a repetir, que se trata de una situación hipotética, en la que además, y como ya vimos en el Bloque 2, existen dos entradas de viviendas al stock debido a la nueva vivienda de segunda mano que se introduce en las entidades inmobiliarias, y debido a la nueva obra nueva que construyen empresas promotoras y constructoras:

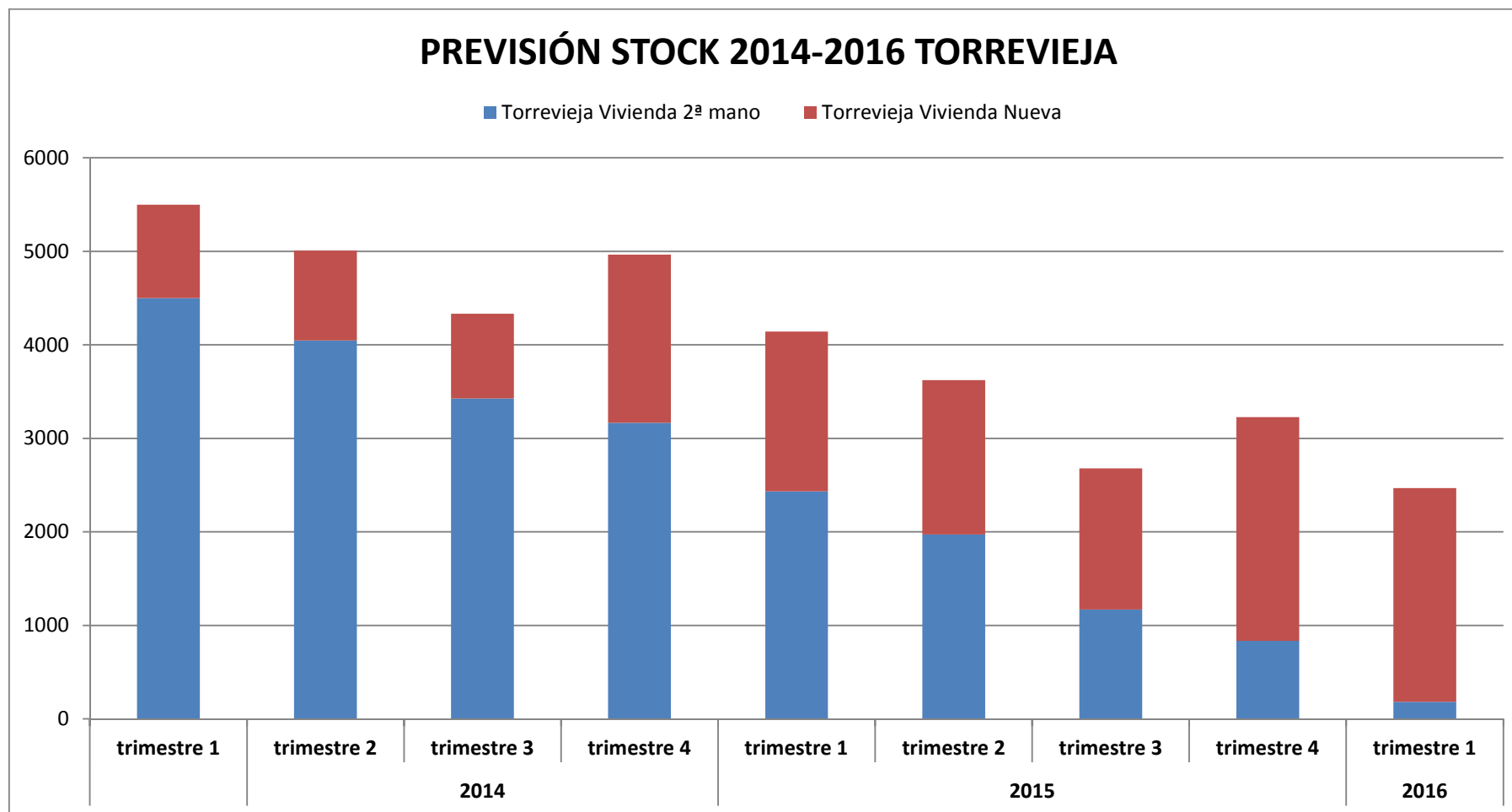


*Gráfico 99: Estimación del stock de viviendas de segunda mano entrante al año.  
Fuente: Elaboración propia.*

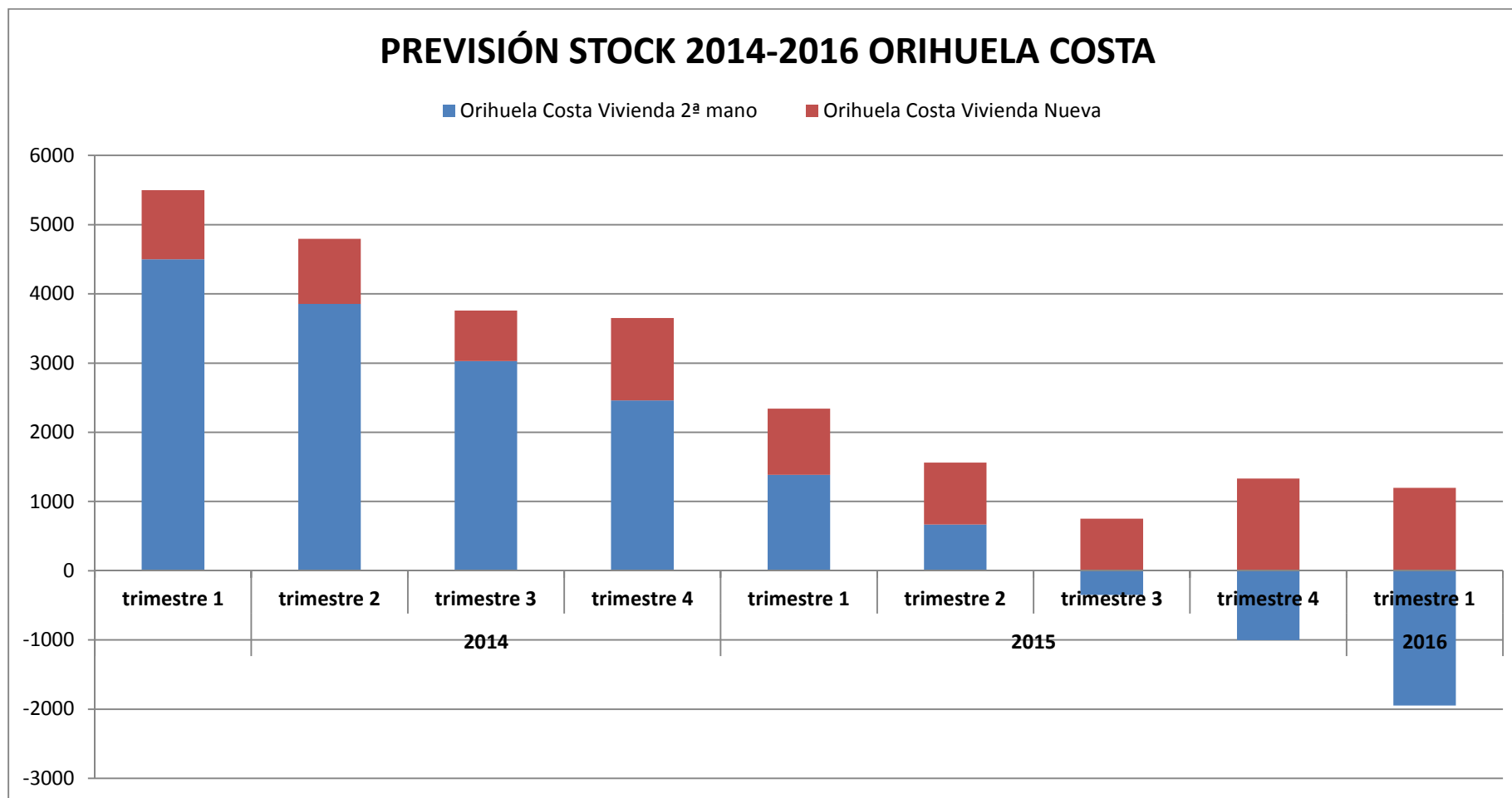


*Gráfico 100: Estimación viviendas de obra nueva construida al año.  
Fuente: Elaboración propia.*





*Gráfico 101: Hipótesis predictiva sobre el número de stock suponiendo la entrada de nuevo stock.  
Fuente: Elaboración propia.*



*Gráfico 102: Hipótesis predictiva sobre el número de stock suponiendo la entrada de nuevo stock.  
 Fuente: Elaboración propia.*

Como vemos, Torrevieja no logrará vender el stock de obra nueva y pese a que el stock de segunda mano conseguirá mejores resultados, tampoco se venderá por completo.

En el caso de Orihuela Costa, si se logrará vender el stock de segunda mano, pero el stock de obra nueva no logrará tener salida.

Pese a ser una hipótesis, está basada en datos que llevamos recopilando y analizando durante todo el proyecto. Y tiene su sentido, pues como hemos visto, el parque inmobiliario de Orihuela Costa (debido a que el boom inmobiliario se produjo en el municipio una década después que Torrevieja) se conserva en mejor estado que el de Torrevieja, con el que tendrá mejores resultados.

Por otra parte el mercado de obra nueva no está siendo consumido con un volumen tan grande como el de segunda mano, pese a que las empresas constructoras y promotoras siguen generándolo esperando dar un producto nuevo que es demandado por los nuevos targets rusos y escandinavos. De nuevo existe un exceso de oferta por parte de las constructoras y promotoras, como ya sucediera tiempo atrás, antes de la crisis.

## 12.- CONCLUSIONES

La elaboración del presente Proyecto Final de Grado ha contribuido a un conocimiento más detallado de la situación de mercado inmobiliario en los municipios que fueron seleccionados en el Bloque 1. A través de él se ha podido conocer quiénes son a día presente los clientes que invierten en vivienda en ambos municipios y cuál es el estado del urbanismo de la zona. De todo ello se extraen, por orden las siguientes conclusiones:

- Existe un número de población extranjera en la provincia que supone un alto porcentaje en la población extranjera tanto de la Comunidad Valenciana (54%) como en España (8,6%). Sin duda esta población ha afectado a todo el desarrollo urbanístico de todo el litoral de la provincia de Alicante.
- Existen una serie de municipios en los que existe un gran número de población extranjera entre los que destacan Alicante, Benidorm, Orihuela y Torrevieja.
- Sobre estos municipios existe una fluencia positiva de extranjeros que continúan llegando, y que continúan realizando un número muy destacado de compra de vivienda en los municipios de Orihuela y Torrevieja.
- Debido al boom inmobiliario sufrido en ambos municipios a partir de finales de los 90 y de la existencia de un target poco exigente (británico) y de un producto muy concreto, las empresas promotora y constructoras toman ambos conceptos como fórmula para construir sin innovar y realizando viviendas muy similares.
- El urbanismo generado en Torrevieja y Orihuela Costa se caracteriza a día de hoy como un parque inmobiliario a base de urbanizaciones muy horizontales de gran antigüedad en muchos casos, poco o nada accesible en la mayoría, con un gran número de viviendas tipo secundaria o vacía, y donde las infraestructuras son pobres o inexistentes.
- Las empresas inmobiliarias tienen problemas para dar salida al gran número de stock existente, debido a las calidades anticuadas y el tipo de producto.
- Las mismas empresas inmobiliarias y el sentido común propone que se restaure, reforme o actúe sobre el stock existente actual, adaptándolo a las necesidades de los nuevos clientes, aportando valor a la vivienda y beneficiando

económicamente y en mayor medida a las entidades inmobiliarias y al propio vendedor, solucionando así el problema existente con las muchas viviendas que dudosamente logran ser vendidas y liquidando un stock difícilmente vendible.

- La larga edad de los residentes jubilados (británicos y alemanes en su mayoría) que llegaron entre finales de los noventa y 2000, y su marcha a sus países de origen debido a que han alcanzado los 85-90 años o incluso la muerte, supone una constante entrada de stock para las inmobiliarias, aumentando ya un gran stock debido a la crisis inmobiliaria.
- Los extranjeros que siguen apareciendo en gran número y se establecen como principales targets en ambos municipios son el cliente británico, el cliente ruso y el cliente escandinavo
- Aparecen nuevos targets como el ruso o el escandinavo de edad temprana, en búsqueda de una nueva vida en ambos municipios y de un producto que es escaso o inexistente en ambos municipios
- El sector de la construcción vuelve a reactivarse buscando dar cabida a un producto nuevo para estos nuevos targets, generando en muchos casos nuevas viviendas vacías debido a un nuevo exceso de oferta, y aumentando todavía más el stock de viviendas sin vender.
- El exceso de producto exigido por el británico / alemán durante casi tres décadas y la pérdida de algunos targets como el alemán o el decrecimiento del británico produce un exceso de producto inmobiliario con pocas opciones a ser adquirido por un nuevo target ya que estos nuevos targets no buscan ese producto.

Para concluir, y a modo de reflexión, me gustaría plasmar en un párrafo todo lo acontecido durante la realización del presente Trabajo Fin de Grado:

Los especuladores y la supuesta fórmula mágica de constructoras y promotoras está ahí, igual que siempre, dando un producto que se exige hoy, despreocupándose de que pueda mantenerse en el tiempo, despreocupándose de los errores del pasado, despreocupándose de buscar soluciones para dar salida a un producto de gran volumen como es el stock existente de 2ª mano y que mediante una reformas o medidas incluso más simples se le puede adaptar para darle salida al mercado con beneficios para inmobiliarias, constructoras, vendedores y compradores.

En cambio vuelven a construir en busca de crear un producto nuevo para unos nuevos y jóvenes clientes (rusos y escandinavos) que demandan ese tipo de producto, olvidándose de que no se sabe durante cuánto tiempo va a seguir este flujo mediante estas personas extranjeras, olvidándose una vez más de que si no se les cuida y se piensa en un urbanismo y unas necesidades futuras de los residentes, estos compradores acabarán desapareciendo como ha sucedido con los alemanes y o como está sucediendo poco a poco con los británicos. En resumen: no hemos cambiado absolutamente nada.

### 13.- BIBLIOGRAFÍA

Rosario Navalón García y otros. (2001) *“Planificación y gestión del desarrollo turístico sostenible: Propuestas para la creación de un sistema de indicadores”*

Jurdao Arrones. (1979) *“España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol”*

Jurdao Arrones. (1990) *“España, asilo de Europa”*.

Tomás Mazón. (2007) *“La insostenibilidad del turismo residencial”*

Antonio Aledo (2008) *“De la tierra al suelo: La transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial”*

Raquel Huete (2008) *Tendencias del turismo residencial: el caso del Mediterráneo español”*

J.F. Martínez Javaloyes (2011) *“La edificación residencial en Orihuela Costa: estudio de su origen, evolución y tendencias de futuro”*

E. Cutillas Orgilés (2009) *“El espacio social de Torrevieja en el contexto geodemográfico valenciano”*

F.J. Martínez Mira (2012) *“La elaboración de un proyecto fin de grado de ingeniería de edificación. Pautas a seguir y recursos de apoyo”*

R. Bodewig Belmonte (2011) *“Guía de rascacielos de Benidorm”* (Artículo)

J.J. Amores (2009) *“Hostelería... ¡Divino tesoro!”* (Artículo).

## Soporte web

[www.cype.es](http://www.cype.es) CYPE Ingenieros

[www.alicantevivo.org](http://www.alicantevivo.org) Asociación cultural Alicante Vivo

[www.wikipedia.es](http://www.wikipedia.es)

[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es) Ministerio de fomento

Google maps

[http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/observatorio\\_turistico/observatorio\\_turistico.html](http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/observatorio_turistico/observatorio_turistico.html) Observatorio de Turismo de la Comunidad Valenciana

[www.goolzoom.com](http://www.goolzoom.com)

[www.costablanca.org](http://www.costablanca.org)

[www.ine.es](http://www.ine.es) (Instituto Nacional Estadística)

[www.torre vieja.es](http://www.torre vieja.es)

[www.oriuela-costa.eu](http://www.oriuela-costa.eu)

[www.oriuela.es](http://www.oriuela.es)

[www.elmundo.es](http://www.elmundo.es)

[www.abc.es](http://www.abc.es)

[www.elpais.com](http://www.elpais.com)

[www.expansion.com](http://www.expansion.com)

[www.cambio-divisas.com](http://www.cambio-divisas.com)

[www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)